

Velkommen til

Havnegata 18, 9800 Vadsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havnegata 18
9800 Vadsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 350 000,-	**BRA/BRA-i**	67 / 67 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 351 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	429 307,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 780 397,-	**Byggeår**	1956
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 250,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke G

EiendomsMegler1 presenterer Havnegata 18 - en lys og moderne andelsleilighet i Vadsø sentrum!

Leiligheten befinner seg i borettslagets øverste etasje. Planløsningen byr på en romslig stue, kjøkken, bad, to soverom og gang. Her bor man i et sentralt og attraktivt område med nærhet til dagligvare, flere treningssentre, idrettsanlegg og et godt kollektivtilbud.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Sørvendt altan med fantastisk utsikt
- 2 soverom
- Bad fra 2018
- Ingen dokumentavgift
- Oppgradert fasade i borettslaget i 2022 (ny panel, etterisolering, altaner mv.)
- Privat bod på loft og lagring i borettslagets fellesareal

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



David Johnsen
Eiendomsmegler

+47 473 49 077
david.johnsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havnegata 18, 9800 Vadsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 8 i Borettslaget Hamnegata, org.nr. 950135948, Vadsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 779 307,-
Prisantydning	kr	1 350 000,-
Andel fellesgjeld	kr	429 307,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 780 397,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 786 897,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 250,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, oppvarming av leiligheten (vannbåren varme), honorar forretningsfører og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslaget har planer om vedlikehold i bygget som kan utgjøre økning i felleskostnader. Det er planlagt radonmåling, vedlikehold av bygget, oppgradering av elektrisk anlegg og etablering av inngangsparti mot sør. Dette kan medføre økte felleskostnader og evt. økning i fellesgjeld.
Beløpet er opplyst av forretningsfører TK Regnskap. Forretningsfører opplyser også at felleskostnadene ikke skal øke i 2025.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 3 484 006,- pr 31-12-2024

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Kr. 3 600 000,- i Sparebank1 Nord-Norge
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.
Rentesats pr. 31.12.2024: 6,35 % flytende rente
Antall år til innfrielse: 27
Saldo pr. 31.12.2024: kr. 3 484 006,-
Andel av saldo pr. 31.12.2024: kr. 429 307,-

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 20 938,-.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 30 100,-.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
TK Regnskap, org.nr. 916536852
Postboks 301, 9811 Vadsø
gunn@tkregnskap.no tlf. 78950060
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 67 m²
BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2.etasje: 67 kvm.

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform

Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser. Parkering foregår via sonepakering i sentrum som reguleres av kommunen. Nærmeste soneparkering er like utenfor borettslaget mot nord, og mot havna i sør.

Borettslagets eiendom
Gnr. 8, Bnr. 417, Vadsø kommune.
Tomtestørrelse 633 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med plenarea og asfatlert innkjørsel mot sør. Toteareal deles med andre boenheter i borettslaget. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen vurderes å bestå av leirholdige masser. Basert på NGUs løsmassekart består av "Marin strandavsetning, sammenhengende
dekke". Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt
sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og
linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggform

Fuktsikring og drenering: Ukjent fuktsikring og drenering.

Grunnmur og fundamenter: Fundamentering vurderes å bestå av støpt stripe fundament av
betongkonstruksjoner fra 1956. Grunnmur består av støpt betongkonstruksjoner fra 1956.

Grunneier: Vadsø kommune
Festeavtale inngått med Borettslaget Hamnegata: 01.07.1994
Utløpsdato: 01.07.2034
Festeavgift: Kr. 4955,- pr år og er inkl. i de kommunale avgiftene.
Det framkommer av festekontrakten at kommunen har forkjøpsrett. Ifølge Vadsø kommune er det ikke aktuelt å benytte seg av denne.

Det gjøres oppmerksom på at det for første regulering som finner sted etter 1.1.2002 er anledning til å foreta engangsløft av festeavgiften i samsvar med det som er avtalt i festekontrakten. Det er ikke avklart om slik engangsløft er foretatt.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til fremtidig regulering. Senere reguleringer etter at det er foretatt engangsløft skal skje i samsvar med endring av KPI.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI). Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
1956 og bruksendret til bolig i 1994 ifølge kommunen.

Innhold
2.etasje:
BRA-i 67 m²: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.
BRA-e: Det er en bod på loftet, men arealet er ikke måleverdig.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Boligen framstår med moderne overflater med normale bruksmerker.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 1990 tallet: Malte profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate fra 2023, kjøkkenvask fra 2023, kitchenboard fra 2023, opplegg til komfyr, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert lekkasjevarsler/waterguard under kjøkkenvask. Eldre kjøkkenventilator fra ca. 1990 tallet. Avtrekk føres
ut.

Bad: Bad fra 2018: Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, malte himlingsplater, baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger
dokumentasjon på våtrom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Innvendige overflater: Overflater er oppgradert i ulike årstall, men framstår med moderne overflater og normale bruksmerker. Overflater består primært av:
- Gulv: Laminat fra 2023. Eldre belegg på et soverom.
- Vegg: Malte veggplater og tapet fra 2014.
- Tak: Himlingsplater.

Vannledninger: Vanninntak m/ felles stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør består av kobber rør fra 1970 tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på røranlegg.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i leiligheten består av plastrør fra ukjent årstall. I kjelleretasjen består bunnledninger av støpejern fra 1957. Det er
ukjent hvor grensesnittet er mellom plast- og støpejern avløpsrør. Det er nyere avløpsrør på bad.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank: Felles varmtvannstank i kjeller som driftes av Hamnegata borettslag.

Vannbåren varme: Vannbåren varme via veggmonterte radiatorer. Radiatorer i stue er oppgradert i 2014, radiatorer på Kjøkken og soverom i 2023 og radiatorer på bad i 2018.
Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2014, utført av Saxi Installasjoner AS. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter. Det foreligger ingen dokumentasjon (samsvarserklæring og sluttkontroll).

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2014, utført av Saxi Installasjoner AS. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter. Det foreligger dokumentasjon (signert samsvarserklæring og sluttkontroll fra Saxi Installasjon AS).

Branntekniske forhold: Røykvarsler på begge soverom og i gangen ved kjøkkenet. Brannslukker av type 6kg pulver fra 2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Det er ingen TG2 punkter utvendig.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Kjøkken - Avtrekk: Basert på alder og tilstand. Alder er ca. 30 år. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.
- Innvendig vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ingen dokumentasjon på

rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.
- Vannbåren varme: Basert på alder og tilstand på eldre radiatorer og røranlegg. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på røranlegg.

TG3 - Utvendig:
- Det er ingen TG3 punkter utvendig.

TG3 - Innvendig:
- Det er ingen TG3 punkter innvendig.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Punkt 32: Ytterdør til leiligheten er skiftet I 2017.
I regi av borettslag: Nytt panel, etterisolering og vindsperre, samt altan i 2022. Vindu mot sør skiftet I 2017 og altandør I 2015. Nytt vannberedersystem ble også skiftet rundt 2018, men denne leiligheten (og under) har også en ekstra tank i tillegg.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1956. Tilgang til kaldloft via felles trapp. Kaldloft er innredet med uisolerte boder.
Over sperrer er det montert taktro av bord. Det er montert et avtrekks anlegg som styres via temperatur sensor (vinterstid). Yttertaket er tekket med metallplater fra ukjent årstall. Pipebeslag, takfotbeslag, snøfanger, takrenner og nedløp består av lakkert stål eller tilsvarende. Takvann føres ut til terreng.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1956. I 2022 ble ytterveggene etterisolert, vindtettet, lufte lekter og utvendig panel.
Utvendige fasader er malt i 2022. Arbeidet med oppgradering av ytterveggene er utført av Rekord Bygg AS.

Vinduer: Fabrikkmalte vinduer av type 3-lags pressglass fra 2011 - 2014.

Dører: Fabrikkmalt ytterdør mot felles gang (Type EI30 og 30dB) fra 2017. Fabrikkmalt veranda dør fra 2015.

Balkonger/terrasser: Balkong består av trekonstruksjoner fra 2022, utført av Rekord bygg AS.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Boligen befinner seg i Vadsø sentrum med umiddelbar nærhet til resturanter, dagligvare, havna mm. Nærmeste dagligvare (Coop Extra ligger kun 500 meter unna, og det er ca. 550 meter til Vadsø bussterminal. Boligen ligger like ved riksveien (E75). Det kan oppleves noe trafikkstøy på eiendommen.

Avstander:
Dagligvare (Coop Extra): ca. 500 meter
Vadsø bussterminal: ca. 550 meter
Vadsø stadion: ca. 700 meter
Vadsø lufthavn: ca. 4,6 kilometer

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Informasjon om Borettslaget Hamnegata:
- Borettshaverne som bor i 2.etasje har ansvar for trappvask til mørkeloft, gang 2.etasje samt trapp fra 2.etasje til 1.etasje. Se vedtekter punkt 2.
- Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Se vedtekter punkt 2-1.
- Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Se vedtekter punkt 4-1 (5).
- Ved utleie/ bruksoverlating må det godkjennes av styret. Det skal søkes på egne skjemaer. Se vedtekter punkt 4-2..

Megler oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i vedlagte ordensregler, vedtekter, regnskap og protokoll fra årsmøtet.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1956 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Ifølge kommunen er det i 1994 opplyst at eiendommen ble omregulert til boligformål, men det mangler tegninger og tillatelse til bruksendring i kommunens arkiv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes via vannbåren varme til vegghengte radiatorer (inkl. i felleskostnader).
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Selger har levert energimerke i forbindelse med salg av boligen.

Internett- og tv-leverandør
Boligen er tilknyttet fiber ifølge selger.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Midtbyen Sør-Ørtangen, kvartal f22/F25. PlanID: 2003 2004001. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for borettslagets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 301 163,- for 2023

Andel felles formue
kr 60 603,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024
Beløp for andel fellesformue er opplyst av forretningsfører og gjelder per 31.12.2024.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart (20 dagers frist fra budaksept), samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. I henhold til burettslagslova tar dette 20 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Eier
Jørn Henrik Hansen-Schanche

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1039
Dato: 06.09.1954
ÅRLIG AVGIFT NOK 216
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM FORKJØPSRETT

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 2145
Dato: 24.05.1994
Festetid: 40 år
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Iht vedtekter/husordningsregler er det lov/forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Glenn Arne Johansen Grahn i Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS den 16-09-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 16.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 08.09.2025
Energiattest, datert 20.08.2025
Vedtekter, datert 22.11.1968, endret 03.04.2025
Husordensregler, datert 03.05.1998
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2024

Godkjent bruksendring (leiligheter) - 19.05.1993
Godkjent byggesøknad - endret rominndeling 2.etasje
Matrikkelrapport, datert 20.08.2025
Festekontrakt - datert 1994
Grunnkart, datert 20.08.2025
Kommuneplanens arealdel
Reguleringsbestemmelser - Midtbyen Sør-Ørtangen
Reguleringsplankart, datert 20.08.2025
Planrapport
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
David Johnsen
Eiendomsmegler
Telefon: 473 49 077
E-post: david.johnsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Kirkenes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





EiendomsMegler1 har gleden av å presentere Havnegata 18.





Leiligheten ligger i toppetasjen av borettslaget, på en høyde over havnebassenget.


THIS IS MY
APPY
LACE

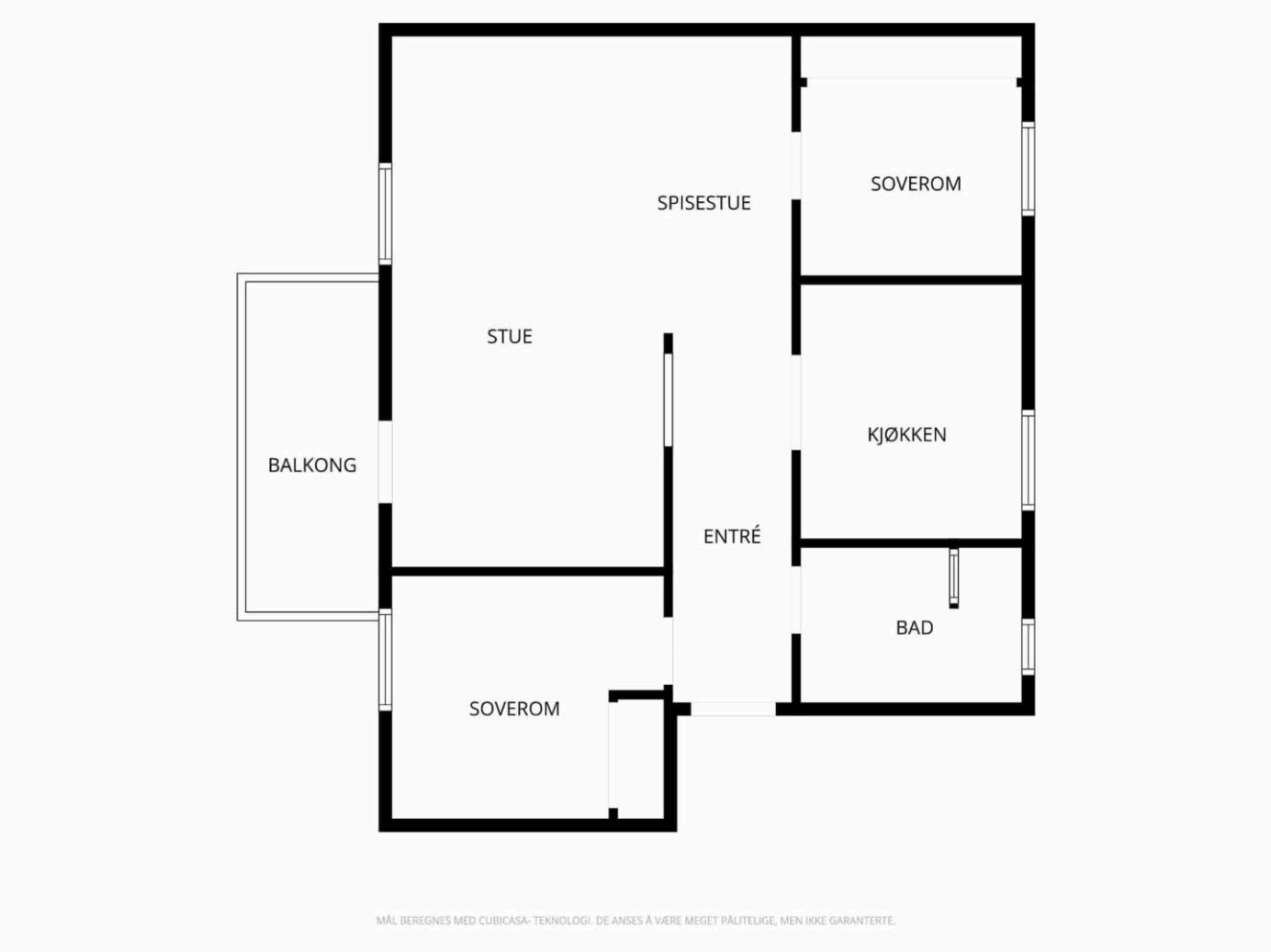








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Havnegata 18 , 9800 VADSØ
VADSØ kommune
gnr. 8, bnr. 417
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 31.08.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19984-1723 **Referansenummer:** AA3471

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Arne Johansen Grahn

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har over 10 års bransjeerfaring med taksering av alle typer boliger og leiligheter. Han har lang fartstid som byggmester med tilleggsutdanning innen tømrerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat (kontrollerende og utførende) og har utdannet seg som takst ingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig

Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@outlook.com
936 30 582

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i trekonstruksjoner i en større flermannsbolig.
Leiligheten er vesentlig oppgradering både innvendig og utvendig de siste årene. Det må generelt forventes normale bruksmerker på innvendige overflater. Utvendige fasader er vedlikeholdt.
Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen vurderes å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeperioden.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, brann og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor forventes et avvik i forhold til dagens standard.
Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering.
Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.
Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige vurderinger fra takstmann eller opplysninger fra eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1956. Tilgang til kaldloft via felles trapp. Kalfloft er innredet med uisolerte boder. Over sperrer er det montert taktro av bord. Det er montert et avtrekksanlegg som styres via temperatur sensor (vinterstid). Yttertaket er tekket med metallplater fra ukjent årstall. Pipebeslag, takfotbeslag, snøfanger, takrenner og nedløp består av lakkert stål eller tilsvarende. Takvann føres ut til terreng.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1956. I 2022 ble ytterveggene etterisolert, vindtettet, lufte lekter og utvendig panel. Utvendige fasader er malt i 2022. Arbeidet med oppgradering av ytterveggene er utført av Rekord Bygg AS.

Fabrikkmalte vinduer av type 3-lags pressglass fra 2011 - 2014.

Fabrikkmalt ytterdør mot felles gang (Type EI30 og 30dB) fra 2017. Fabrikkmalt veranda dør fra 2015.

Balkong består av trekonstruksjoner fra 2022, utført av Rekord bygg AS.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er oppgradert i ulike årstall, men framstår med moderne overflater med normale bruksmerker. Overflater består primært av:
- Gulv: Laminat fra 2023. Eldre belegg på et soverom.
- Vegg: Mlate veggplater og tapet fra 2014.
- Tak: Himlingsplater.

Etasjeskiller vurderes å bestå av trekonstruksjoner fra 1956. Basert på byggeskikk fra 1950 tallet må det forventes at etasjeskiller kan være fylt med slagg, sagflis, spon eller glasswatt. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser uten å påvise unormale funn.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Basert på NGUs aktsomhetskart av radon består området av usikker aktsomhet av radon.

Felles innvendig tretrapp fra 1956.

Malt furudør og malte fyllingsdører fra 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2018: Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, malte himlingsplater, baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på våtrom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1990 tallet: Malte profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate fra 2023, kjøkkenvask fra 2023, kitchenboard fra 2023, opplegg til komfyr, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert lekkasjevarsler/waterguard under kjøkkenvask. Eldre kjøkkenventilator fra ca. 1990 tallet. Avtrekk føres ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak m/ felles stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør består av kobber rør fra 1970 tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på røranlegg.
Innvendige avløpsrør i leiligheten består av plastrør fra ukjent årstall. I kjelleretasjen består bunnledninger av støpejern fra 1957. Det er ukjent hvor grensesnittet er mellom plast- og støpejern avløpsrør. Det er nyere avløpsrør på bad.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

Felles EL kjele i kjeller som driftes av Hamnegata Borettslag.

Felles varmtvannstank i kjeller som driftes av Hamnegata Borettslag.

Vannbåren varme via vegg monterte radiatorer. Radiatorer i stue er oppgradert i 2014, radiatorer på Kjøkken og soverom i 2023 og radiatorer på bad i 2018.
Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2016, utført av Saxi Installasjoner AS. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter. Det foreligger ingen dokumentasjon (samsvarserklæring og sluttkontroll).

Røykvarsler på soverom. Brannslukker av type 6kg pulver fra 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen vurderes å bestå av leirholdige masser. Basert på NGUs løsmassekart består av "Marin strandavsetning, sammenhengende dekke". Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Beskrivelse av eiendommen

strandvoll til å angi ryggformer.

Ukjent fuktsikring og drenering.

Fundamentering vurderes å bestå av støpt stripe fundament av betongkonstruksjoner fra 1956. Grunnmur består av støpt betongkonstruksjoner fra 1956.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

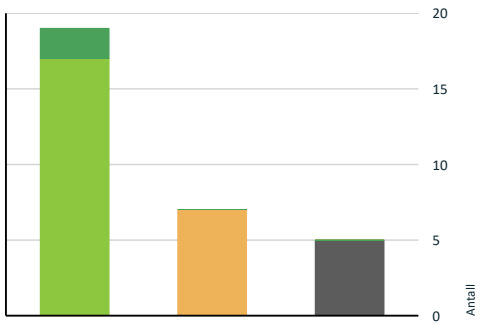
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det vises generelt til de siste bygge godkjente plan- og fasade tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligbygningen er oppført i trekonstruksjoner fra 1956, men er vesentlig oppgradert både innvendig og utvendig de siste årene.

Vedlikehold
Boligbygningen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med metallplater fra ukjent årstall. Pga at besiktigelsen er utført fra bakkenivå, er vurderingen begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det ikke er avdekket skader under befaringen, men det må presiseres at det ikke betyr at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG IU Nedløp og beslag

Pipebeslag, takfotbeslag, snøfanger, takrenner og nedløp består av lakkert stål eller tilsvarende. Takvann føres ut til terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1956. I 2022 ble ytterveggene etterisolert, vindtettet, lufte lekter og utvendig panel. Utvendige fasader er malt i 2022. Arbeidet med oppgradering av ytterveggene er utført av Rekord Bygg AS.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1956. Tilgang til kaldloft via felles trapp. Kalfloft er innredet med uisolerte boder. Over sperrer er det montert taktro av bord. Det er montert et avtrekksanlegg som styres via temperatur sensor (vinterstid).

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer av type 3-lags pressglass fra 2011 - 2014.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Fabrikkmalt ytterdør mot felles gang (Type EI30 og 30dB) fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Veranda dør

Fabrikkmalt veranda dør fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong består av trekonstruksjoner fra 2022, utført av Rekord bygg AS.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater er oppgradert i ulike årstall, men framstår med moderne overflater med normale bruksmerker. Overflater består primært av:
- Gulv: Laminat fra 2023. Eldre belegg på et soverom.
- Vegg: Mlate veggplater og tapet fra 2014.
- Tak: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller vurderes å bestå av trekonstruksjoner fra 1956. Basert på byggeskikk fra 1950 tallet må det forventes at etasjeskiller kan være fylt med slagg, sagflis, spon eller glasswatt. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser uten å påvise unormale funn.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Basert på NGUs aktsomhetskart av radon består området av usikker aktsomhet av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Innvendige trapper

Felles innvendig tretrapp fra 1956.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Innvendige dører

Malt furudør og malte fyllingsdører fra 2018.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018: Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, malte himlingsplater, baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på våtrom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegg og malt himlingsplater i tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvbelegg. Elektrisk gulvvarme via varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overvåk tilstand og rengjør sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2018. Tettesjikt består av vinylbelegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderromsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft fra tilstøtende rom via luftspalte under dørblad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1990 tallet: Malte profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate fra 2023, kjøkkenvask fra 2023, kitchenboard fra 2023, opplegg til komfyr, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert lekkasjevarsler/waterguard under kjøkkenvask.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Eldre kjøkkenventilator fra ca. 1990 tallet. Avtrekk føres ut.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand. Alder er ca. 30 år. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om kjøkkenventilator fungerer i dag, så kan skader/feil plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak m/ felles stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør består av kobber rør fra 1970 tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på røranlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Det må foreligge dokumentasjon. Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av produkter.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i leiligheten består av plastrør fra ukjent årstall. I kjelleretasjen består bunnledninger av støpejern fra 1957. Det er ukjent hvor grensesnittet er mellom plast- og støpejern avløpsrør. Det er nyere avløpsrør på bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen
dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

TG IU Varmesentral

Felles EL kjele i kjeller som driftes av Hamnegata Borettslag.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstank i kjeller som driftes av Hamnegata Borettslag.

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via vegg monterte radiatorer. Radiatorer i stue er oppgradert i 2014, radiatorer på Kjøkken og soverom i 2023 og radiatorer på bad i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand på eldre radiatorer og røranlegg. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på røranlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstand. Selv om eldre radiatorer med tilhørende røranlegg fungerer i dag, så kan skader plutselig oppstå.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2015, utført av Saxi Installasjoner AS. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter er montert åpent/synlig. Det foreligger dokumentasjon (samsvarserklæring og sluttkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon (signert samsvarserklæring og sluttkontroll fra Saxi Installasjon AS).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2018. Elektrisk ledningsnett er montert åpent/synlig fra 2018.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler på soverom. Brannslukker av type 6kg pulver fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen vurderes å bestå av leirholdige masser. Basert på NGUs løsmassekart består av "Marin strandavsetning, sammenhengende dekke". Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer.



TG IU Fuktsikring og drenering

Ukjent fuktsikring og drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering vurderes å bestå av støpt stripe fundament av betongkonstruksjoner fra 1956. Grunnmur består av støpt betongkonstruksjoner fra 1956.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

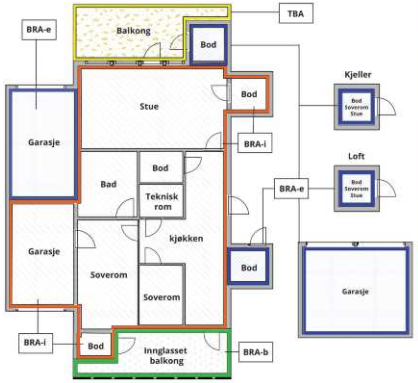
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	67			67	
SUM	**67**				
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, bad, kjøkken, soverom 2, stue		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringen. Bod på loft er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det vises generelt til de siste bygge godkjente plan- og fasade tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	67	0

Kommentar

Andelsleilighet	Arealet er målt med avstandslaser under befaringen. Bod på loft er ikke måleverdig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2025	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	417		0	632.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Havnegata 18

Hjemmelshaver

Vadsø Kommune, Hamnegata Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAMNEGATA BORETTSLAGET	950135948			Hansen-Schanche Jørn Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligbygningen ligger i umiddelbar nærhet til Vadsø sentrum (gangavstand).
Området vurderes å være utbygd med tilsvarende bokigbygninger, eneboliger, forretningsbygninger.
Avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole er på ca 1,5km. Dagligvarehandel kan gjøres på Extra i sentrum ca. 1km.
Avstand til Vadsø sentrum er ca. 200m.
Det er begrenset med tilrettelagt kollektivtransport (buss).
Gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Adkomstvei fra Havnegata (offentlig vei). Parkeringsplasser langs gata.

Tilknytning vann

Boligbygningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Boligbygningen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til "Bolig/Forretning" i egen reguleringsplan, Plannavn: Midtbyen - Sør-Ørtangen. PlanID: 1996002.

Om tomten

Eiendommen er en festet tomt av Hamnegata Borettslaget, der Vadsø kommune er bortfester.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1957

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Havnegata 18 , 9800 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 417
5607 VADSØ

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 08.09.2025
Hansen-Schanche, Jørn H

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørn Henrik Hansen-Schanche

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havnegata 18
9800 VADSØ

5607-8/417/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Oppdaget i 2018 at det kom vann gjennom fuget mellom baderomsfliser innenfordusjhjørnet. Badet ble renovert som beskrevet i punkt under. Selve vann gjennomtregninga hadde ikke medført vannskade.
Jeg var også usikker på om det var vannskade i tak før renoveringen, men det var det ikke i følge arktisk bygg, bare generel misfarging.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Arktisk bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt nedfelt tak, nye vegger og gulv, samt inventar. Rør ut fra leilighet ble ikke skiftet. Vindu skiftet I 2022 av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Arktisk bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt nedfelt tak, nye vegger og gulv, samt inventar. Rør ut fra leilighet ble ikke skiftet.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hentet fra dokumentasjon renovering utarbeidet av arktiskbygg:
undergulvet er støvsugd før membran. Det er montert spikerslag for membran i hulkilsløsning. Membranen er lagt med tilstrekkelig oppbrett på alle vegger og klasser. Hjørnet/lommer er sveiset tett. Gjennomføringer er utført tett og med oppbrett. Membran er klemt med klemning ned i Sluk. Det er lagt beskyttelsesduk på Membranen. Leverandørens monteringsanvisning er fulgt.
Gulvet er tilstrekkelig stabilt. Det er utført nødvendig fall på undergulvet mot Sluk. Det er lagt brannsikring for ev. Varmekabler. Sluket er tilfredsstillende plassert og innfestet iht prosjektering.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Dårlig lufting yttertak som fører til ising på vinterstid. Borettslaget har rutiner for fjerning av isen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Rekord bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Det er installert avtrekksvifte som reduserer problemet.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Klukkelyder fra baderom om sommeren på grunn av lufting.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rørguttan

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet radiator stue. Senere år er bad, soverom sør og kjøkken radiatorer også skiftet ut. Det er bare radiator soverom nord som ikke er skiftet ut.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vadsø installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og innhold sikringsskap. Nye ledninger til leiligheten. Soverom sør, gang og stue fikk alt nytt elektrisk. (Bad fikk nytt i 2018). Noe mindre endringer på kjøkken og soverom nord

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Ny sentrumsplan er foreslått, men er i det dette skrives meg bekjent, ikke vedtatt da Statsforvalteren ga klagere medhold. Sentrumsplanen innebærer bedre parkering for borettslaget, men også mulighet for endring kotehøyder på bygg sør for borettslaget.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vadsø installasjon, rørguttan og Vannebo bygg

Beskrivelse av arbeidet: Alle rom: Lydisolering (silencio) og nytt gulv. Ledninger og stikkontakter flyttet opp. Kjøkken: Bytting av benkeplater og vask. Ny radiator. Vannstopp oppvaskmaskin installert. Stue&Gang: Lydisolering og nytt gulv. Soverom: Nye stikkontakter, ledninger, brytere og lys. Malt tak (bomull) og vegg (industrial blue). Ny radiator.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vadsø installasjon, bend&bøy, fagerli restaurering og hardy malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel brystningspanel stue. Montert strier vegg stue og gang, og malt. Farge fransk grå. Vegglys, alt av elektrisk nytt. Spotter i vindu og åpning mellom gang og stue. Ny radiator stue. Nye kurser kjøkken. Bytte av "innholdet" i sikringsskapet.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Ytterdør til leiligheten er skiftet I 2017.
I regi av borettslag: Nytt panel, etterisolering og vindsperre, samt altan i 2022. Vindu mot sør skiftet I 2017 og altandør I 2015.
Nytt vannberedersystem ble også skiftet rundt 2018, men denne leiligheten (og under) har også en ekstra tank i tillegg.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

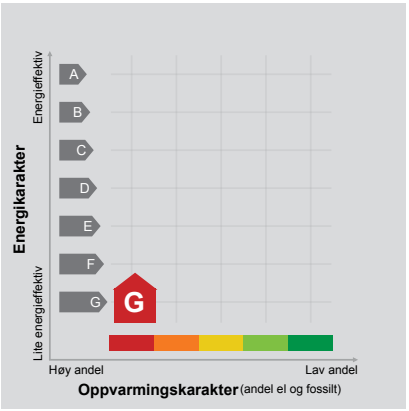
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Havnegata 18
Postnummer	9800
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192350522
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-157778
Dato	20.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vann/vann- og luft/luft)
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og tidsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 23: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 24: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 25: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER

for

Havnegata borettslag

org. nr. 950 135 948

tilknyttet Vadsø Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.11.1968, endret den 16.03.2004 og 03.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Havnegata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Vadsø kommune og har forretningskontor i Vadsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vadsø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

* * *

HUSORDENSREGLER

FOR

HAVNEGATA BORETTSLAG

TILKNYTTET

VADSØ BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling, 13. mai 1998,
endret på generalforsamling 9.april 2014.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Borettshaverne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes. Leiligheten skal ikke brukes på en slik måte at andre blir sjenert.

Støy i leiligheten og i bo-området skal unngås fra kl. 23.00-07.00.
Ved støy menes bl.a. høy musikk, snekring o.l.

Ingen borettshavere må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade boligen, eller unødig genere de øvrige borettshaverne ved støy og lukt eller på annen måte. Utlufting av leiligheten skal ikke gjøres gjennom fellesgangene, men gjennom vindu.

For uforsiktig omgang med vann i boligen eller leiligheten, bærer borettshaver ansvaret.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på reglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 6.

Styret i borettslaget kan utføre kontroller og påse at den enkelte andelshaver etterlever husordensreglene og kan gi varsler om å etterkomme disse. Styret kan iverksette tiltak dersom pålegg ikke følges opp.

2. VASK AV FELLESGANGER OG FELLESTRAPPER

Borettshaverne plikter alle å delta i vask av fellesganger og trapper.

Borettshavere som bor i 2. etasje har ansvar for vask av trapp til mørkeloft, gang 2. etasje samt trapp fra 2. til 1. etasje.

Borettshavere som bor i 1. etasje har ansvar for vask av gang i 1. etasje til utgangsdør samt trapp fra 1. etasje til kjeller. Kjeller skal være felles ansvar.

Det forutsettes at borettshaverne seg imellom blir enige om en turnusliste for fellesvasken, som viser når og for hvilket tidsrom (f.eks. 1 uke) den enkelte borettshaver har ansvaret for fellesvasken.

3. BRUK AV UTEOMRÅDET/FELLESAREAL

Hver beboer holder orden med fellesareal utenfor sin leilighet, samt utenfor egne boder på loft. Søppel plasseres i søppeldunk.

Større kasserte gjenstander, så som avskiltede biler, samt avfall o.l. skal ikke oppbevares på borettslagets område.

Alle må ta ansvar for snømåking/kosting ved inngangspartiet.
Utvendig fellesareal skal holdes i orden.

4. HÆRVERK

Enhver borettshaver er ansvarlig for sin husstand og gjester. Dersom det blir gjort hærverk, vil det bli krevet erstatning. Hvis hærverket blir observert, skal det meldes fra til styret snarest.

5. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

Andre «innedyr» er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene.

6. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Det skal søkes på egne skjemaer.

Ved bruksoverlating er vedkommende borettshaver ansvarlig for at beboeren nøye følger husordensregler mm. som gjelder for borettslaget.

* * *

Årsoppgjør 2024

for

Borettslaget Hamnegata

Org.nr: 950 135 948

BORETTSLAGET HAMNEGATA

	Noter	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	**6**	-586 000	-548 000	-588 000	-600 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	**8**	8 000	8 000	8 000	8 000
Sum lønnskostnad		**8 000**	**8 000**	**8 000**	**8 000**
Annen driftskostnad					
Kommunale avgifter		100 069	86 982	102 000	130 000
Festeavgift		4 955	3 627	3 700	5 000
Fellesstrøm		77 042	82 851	80 000	80 000
Vedlikehold bygg/uteområder	**2**	63 960	38 270	50 000	185 000
Vedlikehold ny fasade	**2**	9 370	151 332		
Revisjonshonorar	**9**	8 750	7 500	7 500	8 750
Honorar forretningsfører	**9**	33 120	33 120	33 100	33 100
Forsikringer		33 760	31 552	34 000	38 200
Bankgebyrer mv.		4 718	4 448	5 000	5 000
Andre driftskostnader	**3**	4 967	9 060	10 000	10 000
Sum annen driftskostnad		**340 711**	**448 742**	**325 300**	**495 050**
Driftsresultat		**-237 289**	**-91 258**	**-254 700**	**-96 950**
Annen renteinntekt					
Renteinntekter bank		-7 737	0	0	-14 000
Renteinntekter andelseiere		0	0		
Annen rentekostnad					
Rentekostnader husbank		542	1 339	600	0
Rentekostnader lån bank		223 546	189 500	224 000	221 000
Purregebyr leverandører					
Sum annen rentekostnad		**224 088**	**190 839**	**224 600**	**221 000**
Finansresultat		**216 351**	**190 839**	**224 600**	**207 000**
Årsunderskudd	**7**		**99 581**		**110 050**
Årsoverskudd	**7**	**-20 938**		**-30 100**	

Overføring annen EK		**20 938**	**99 581**

BORETTSLAGET HAMNEGATA

	Noter	BALANSE 2024	BALANSE 2023
Eiendeler			
Bygninger	4	279 889	279 889
Oljefyr		0	0
Sum tomter og bygninger		**279 889**	**279 889**
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	0
Interim		0	0
Sum fordringer		**0**	**0**
Bankinnskudd og lignende			
		0	0
Driftskonto Sparebanken		89 212	599 010
Sparekonto SNN		457 737	
Omløpsmidler		**546 949**	**599 010**
EIENDELER		**826 838**	**878 899**
Egenkapital og gjeld			
Andelsinnskudd		-700	-700
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		2 738 365	2 759 302
EGENKAPITAL		**2 737 665**	**2 758 602**
Annen langsiktig gjeld			
Husbanklån	5		-22 931
Lån Sparebanken	5	-3 484 006	-3 528 885
Øvrig langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	6	-18 374	-18 374
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		-14 869	-20 160
Annen kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		-7 254	-7 151
Påløpte kostnader		-40 000	-40 000
GJELD		**-3 564 503**	**-3 637 501**
EGENKAPITAL OG GJELD		**-826 838**	**-878 899**

Vadsø, den 20/3 **2025**

Jørn H. Hansen Schanche
Styreleder

Anne Lise B. Jensen
styremedlem

Ruben Mathisen
styremedlem

Note 1. Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivinger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Driftsinntekter

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet, dvs. måned for måned.

Fordringer.

Restanser og andre fordringer oppføres til pålydende.

Note 2. Vedlikehold bygg

Fjerning is fra tak	8 438
El arbeid, doumentasjon boligmappe, sejkk elkjel, sirk.pumpe fyrrom	4 323
Bytte av sirkulasjonspumpe	11 200
Påløpt kostnad Rekord Bygg (fra 2023)	40 000
	63 961

Rep./vedlikehold ny fasade

Dobbelt bokført kreditnota 2023	3 870
Finnmark Byggrådgiving	5 500
	9 370

Note 3. Andre driftskostnader

Generalforsamling	3 330
Batteri røykvarslere og nøkkelemner	618
Porto og postboksleie	1 019
	4 967

Note 4. Bygninger

	Ansk. år	Balanseført verdi
Havnegata 16-18	1954	**279 889**

Bygningen er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jrf. Note 2 om vedlikehold.

Virkelig verdi av eiendommene anses å være høyere enn balanseført verdi av gjeld.

Note 5 Langsiktig gjeld

Långiver	Husbanken	Lån Spb. NN	Totalt
Opprinnelig låneår	1999	2022	
Løpetid	25	30	
Rente, flytende	Flytende 4,687%	Flytende 6,35%	
Opprinnelig	480 000	3 600 000	4 080 000
Nedbetalt tidligere	457 069	71 115	528 184
Nedbetalt i år	22 931	44 879	67 810
Sum langsiktig gjeld	0	3 484 006	3 484 006

Husbanklånet er definert som annuitetslån
Pantobligasjon til Den Norske Stats Husbank kr. 480.000,-.

Lån Sparebanken Nord Norge kr 3 600 000.
Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: kr 3.213.898

Note 6. Borettsinnskudd m.v.

3 x 3-roms leiligheter	Felleskostn. 2024	Oppr.innskudd	Andel gjeld
3 x 3-roms leilighet	6000/6250	4 200	1 306 502
1 x 3-roms leiligheter	6000/6250	11 700	1 306 502
1 x 3-roms leilighet	6000/6250	1 237	435 501
Totalt	6000/6250	1 237	435 501
	586 000	**18 374**	**3 484 006**

Borettsinnskuddene er sikret med fellesobligasjon.

Note 7. Disponible midler

A. Disponible midler pr. 01.01	**2024**	**2023**	**Budsjett 2025**
	531 709	714 648	484 837
Endring i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnskap)	20 938	-99 581	-110 050
Avdrag på langsiktige lån	-67 810	-83 358	-48 000
B. Årets endring disponible midler:	-46 872	-182 939	-158 050
C. Disponible midler 31.12	**484 837**	**531 709**	**326 787**

Årets endring dispnible midler er negatiiv

Note 8. Styrehonorar
Honoraret til styret er på kr.8 000,-
Borettslaget har ingen ansatte, og faller derfor ikke inn under ordningen med Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Note 9. Eksterne honorarer

Revisjonshonorar	8 750
Honorar til forretningsfører	33 120
Sum eksterne honorarer	**41 870**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

BORETTSLAGET HAMNEGATA
ÅRSBERETNING FOR 2024

Havnegata borettslags i Vadsø kommune har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.
Det er ingen ansatte i borettslaget.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

1. Styrets sammensetning

På generalforsamling 22. april 2024 ble følgende valgt til borettslagets styre:

Styreleder	Jørn H. Hansen Schanche	ikke på valg (på valg 2025)
Styremedlem	Ruben Mathisen,	valgt for 2 år (på valg 2026)
Styremedlem	Anne Lise B. Jensen,	ikke på valg (på valg 2025)
Varamedlem	Camilla Betten	valgt for 1 år (på valg 2025)
Varamedlem	Inger Pettersen	valgt for 1 år (på valg 2025)
Varamedlem	Solveig Methi	valgt for 1 år (på valg 2025)

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

2. Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene

Renoveringen av fasaden ble formelt endelig ferdigstilt i 2024. Fellesutgiftene ble økt til 6250 kr i måneden fra 1/8-24. Inngikk fastprisavtale med Varanger kraft 0,39 kr kWh frem til 1.10.25

3. Forretningsfører
TK Regnskap AS har vært forretningsfører i beretningsåret.

4. Omsetning av leiligheter
Det har ikke vært omsatt noen leiligheter i beretningsåret.

5. Økonomi

Regnskapet er avsluttet med et overskudd på kr 20 938.
Disponible midler pr. 31.12.24: Kr 484 837.

6. Slutning

Etter styrets oppfatning gir fremlagte regnskap med tilhørende noter informasjon om driften og om stillingen i borettslaget ved årsskiftet.

Borettslaget har negativ egenkapital på kr 2 738 365. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget

Utover beretningens innhold er styret ikke kjent med forhold som etter regnskapsårets utgang er av betydning ved bedømmelsen av borettslaget. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Vadsø, den 20/3-25

Jørn H. Hansen Schanche	Anne Lise B. Jensen	Ruben Mathisen
styreleder	styremedlem	styremedlem

Buypass Signing
Mona Mjøsund Degerstrøm
2025-03-24

Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
Tel: 93 45 89 98
od@drevisjon.no
mm@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Dr. Wessels Gate 10
9900 Kirkenes
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA

www.drevisjon.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hamnegata

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hamnegata som viser et overskudd på NOK 20 938. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kirkenes, 24. mars 2025
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i borettslaget Hamnegata.

Avholdt den 03.april 2025 kl. 18:00 i Oscarsgate 16 Vadsø

Sak 1 Konstituering

Som møteleder ble valgt: Jørn Hansen-Schanche

Som sekretær ble valgt: Gunn Elin Jakola

Valg av 2 til å underskrive protokoll sammen med møteleder ble valgt:

1. Ruben Mathisen
2. Ruth Strifeldt

Godkjenning av frammøtte. Til stede:

Jørn Hansen-Schanche, Solveig Methi, Anne-Lise B. Jensen, Ruben Mathisen, Camilla Betten, Ruth Strifeldt og Gunn Elin Jakola fra TK Regnskap AS

Antall frammøtte: 7
Antall frammøtte med stemmerett: 6
Antall frammøtte med fullmakt: 1 Inger E. Pettersen

Merknader til innkalling og dagsorden: Ingen merknader
Enstemmig godkjent

Sak 2 Godkjenning av årsberetning 2024 fra styret.
Styrets årsberetning ble referert av styreleder.
Ingen merknader

Vedtak: Årsberetning 2024 enstemmig godkjent.

Sak 3 Godkjenning av årsregnskap/revisors beretning 2024.
Regnskapet ble gjennomgått og revisors beretning referert.

Ingen merknader eller innsigelser

Vedtak: Årsregnskap og revisors beretning 2024 enstemmig godkjent. Revisor beretning sendes ut med protokoll.

Sak 4 Fastsettelse av styregodtgjørelse 2024.
Forslag til vedtak: Styregodtgjørelse fastsettes til kr 8 000,- for 2024 med følgende fordeling: Styreleder kr 6000,00
Øvrige styremedlemmer kr 1000,00 pr medlem

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 5 Godkjenning av budsjettforslag for 2025
Budsjettforslaget ble gjennomgått av styreleder. Det ble orientert budsjettert kostnad av kommunale avgifter. Styreleder orienterte også for budsjettforslag av vedlikehold bygg. Det er planer om at punkter fra vedlikeholdsplan skal utføres, som f.eks. radonmåling, nye røykvarslere, el-anlegg og inngangspartier Sør.

Vedtak: Budsjettforslag for 2025 godkjent enstemmig.

Sak 6 Innkommen sak fra styret:
Endring vedtekter §8-1-1 styrets sammensetning
Forslag til vedtak: Styresammensetningen endres fra 3 til 1 varamedlemmer.

Ingen innsigelser til styrets forslag

Vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring enstemmig vedtatt.

Sak 7 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Følgende styre er valgt:

Leder: Jørn Hansen-Schanche - valgt for 2år

Styremedlem: Ruben Mathisen - på valg i 2026

Styremedlem: Anne Lise B. Jensen - valgt for 2år

Varamedlem: Camilla Betten - valgt for 1år

Møtet hevet kl. 19:45

Ruben Mathisen
Ruth Strifeldt
Jørn H. Hansen-Schanche

Buypass Signing
Mona Mjøsund Degerstrøm
2025-03-24

Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
Tel: 93 45 89 98
od@drevisjon.no
mm@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Dr. Wessels Gate 10
9900 Kirkenes
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA

www.drevisjon.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hamnegata

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hamnegata som viser et overskudd på NOK 20 938. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kirkenes, 24. mars 2025
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vadsø kommune

"På høyde med tiden"

KOMMUNEPLAN 2012-2024
AREALDELEN

BESTEMMELSER

21.05.2012

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Vadsø kommune er fastsatt med hjemmel i plan og bygningslovens §§11-9, 11-10 og 11-11.

1. Generelle bestemmelser (§11-9)

1.1 Plankrav

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr.1 kan tiltak etter § 20-1 a), b), d) e), g), k), l) og m) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det er krav om områdereguleringsplan etter § 12-2 for:

- Områdene avsatt til boligbebyggelse Fossen øst

Hjemmel: § 11-9 nr.1

1.2 Unntak fra plankrav

Innenfor områder satt av til bebyggelse og anlegg og LNFR åpnet for spredt bolig- og hyttebebyggelse er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet med inntil 50 m² BYA, og frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Masseuttak med arealbehov under 1 daa eller høyde mindre enn 1,5 meter og utvidelse av eksisterende tiltak slik at disse kriteriene ikke blir overskredet, er tillatt uten reguleringsplan.

Det kan tillates oppført inntil 4 boliger på bebygd boligeiendom uten ytterligere reguleringsplan der forholdene til adkomst, uteoppholdsareal, og øvrige deler av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan ivaretas.

Hjemmel: § 11-10 nr.1

1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Kommunedelplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (Kystsoneplanen for Vadsø, kommunedelplan for RV 98 Hp 08/09 Vestre Jakobselv/Skittenelv) skal fortsatt gjelde.

Hjemmel: § 11-6

1.4 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet som egen hensynssone etter § 11-8 f).

Hjemmel: § 11-6

1.5 Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan. For reguleringsplan som omfatter utbygging av 5 eller flere boenheter eller utbygging av over 500 m² samlet bra vil utbyggingsavtale være en forutsetning for gjennomføring.

Hjemmel: § 11-9 nr. 2 og § 17-2

1.6 Rekkefølgekrav

Ved ny utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og avløpsanlegg, energiforsyning, veinett, herunder anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg, nødvendig skole- og barnehagetilbud, friområder og leikeplasser være etabler før det kan gis brukstillatelse.

Utbyggingsrekkefølge for boliger i Fossen øst:

- Felt 1 (gnr 10 bnr 211, 279, 292, 320 og 597)
- Felt 2 (gnr 10 bnr 264, 278, 285, 290, 293, 294, 297, 298, 366, 402, 666)
- Felt 3 (gnr 8 bnr 278, 947, 1298 og del av gnr 10 bnr 571)
- Felt 4 (gnr 10 bnr 348, 351, 352, del av gnr 10 bnr 571og del av gnr 10 bnr 1/19)

Hjemmel: § 11-9 nr. 4

1.7 Behandling av overvann

Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det er flomproblemer.

Hjemmel: § 11-9 nr. 3

1.8 Krav til parkering

Der ikke annet framgår i reguleringsplan, samt for arealer som skal reguleres gjelder følgende krav til parkering:

- Boenheter med bruksareal under 50 m², en parkeringsplass pr boenhet.
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m² og 80 m², 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m², 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Det skal det avsettes plass til 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering.

I byens sentrum skal det legges til rette for minimum en parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg. I de øvrige nærings- og forretningsområdene skal det legges til rette for minimum en parkeringsplass pr 100 m² bruksareal.

Der ikke annet framgår i reguleringsplan skal det legges til rette for minimum 1,5 parkeringsplass pr hytteenhet.

Parkeringsplass i garasje/carport medregnes i parkeringskravet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.9 Fritids- og turistformål

Det vil ikke være tillatt med oppføring av midlertidig utleiehytter eller oppstilling av campingvogner i området avsatt til fritids- og turistformål.

Dyrkbar jord utenfor vist byggegrense må ikke disponeres slik at den ikke vil være egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Ved regulering skal det gjøres vedtak om at jordlovens § 12 (deling av landbrukseiendom) fortsatt skal gjelde.

Det kan legges til rette for ulike aktiviteter tilknyttet formålet herunder midlertidige konstruksjoner som lavvo, gapahuk, mv på areal utenfor vist byggegrense.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.10 Grønnstruktur og lekeplasser

Nye boligområder skal planlegges med sammenhengende grønnstruktur. Grønnstrukturen skal reguleres som offentlig formål (bestemmelse).

I områder for boliger skal det settes av egnede uteareal til leik og opphold for barn og voksne. Områdene skal så langt som mulig være universelt utformet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 6

1.11 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges tilgrunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal være trinnfrie og i utgangspunktet ha maksimal stigning 1:12. Gangvegnettet kan suppleres med brattere snarveger, trapper mv.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.12 Kulturminner

Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Finnmark fylkeskommune og Sametinget) før tiltaket kan settes i verk jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Masseuttak (bygdeuttak) som ikke krever reguleringsplan jf. pkt. 1.2 skal avklares i forhold til kulturminner før de tas i bruk eller utvides.

For Makkenes, Skallelv og Vestre Jakobselv skal retningslinjer til hensynssone for verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø legges til grunn for behandling av tiltak jf pkt. 4.2.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.13 Samiske interesser

Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.14 Hensyn til estetikk og eksisterende bygningsmiljø

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming. I områder med tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, samt tilpasses landskapet den inngår i.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.15 Flom, ras

For nye byggeområder langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres. Det tillates ikke bygging av boliger, større offentlige bygg og viktig infrastruktur lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom, med sikkerhetssone på 0,4 m.

I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som faresone for skred / ras må, det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået.

Hjemmel: § 11-9 nr. 8

Bestemmelser til landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§11-11)

I områder satt av til landbruks, natur- og friluftsområder det tillatt å oppføre bygninger eller tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

1.16 Landbrukstiltak i 100-metersbeltet mot sjø

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø er det tillatt med nødvendige bygninger, landbruksgjerde, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur.

Hjemmel: § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8.

1.17 Spredt bolig og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til nye områder for spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse kan det oppføres nye boliger og hytter når dette er i samsvar med omfang og lokaliseringskriteriene i denne bestemmelsen. Utbygging av bolig og fritidsbebyggelse kan bare tillates dersom den ikke kommer i konflikt med viktige hensyn knyttet til landbruk, natur- og kulturmiljø og friluftsinteresser og har tilfredsstillende adkomstforhold.

I reguleringsplan for ny fritidsbebyggelse skal del vises adkomst for bil til den enkelte hytte. I uregulerte områder skal biladkomst til hytte avklares gjennom søknad.

Lokaliseringskriterier

For spredt bolig og hyttebygging i områder satt av til dette formålet gjelder følgende lokaliseringskriterier:

- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR-5 kart.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B slik disse framkommer i naturbase på søknadstidspunktet.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor nasjonalt viktige naturlandskap.
- Bebyggelse skal ikke oppføres nærmere enn 100 meter til Vestre Jakobselv som er et varig verna vassdrag.

Tomt til spredt bolig og fritidsbebyggelse skal ikke fradeles i et belte på 50 meter fra strandlinjen til vann, åpne bekker og tjern. Bebyggelse på allerede fradelt eiendom skal uansett ikke oppføres i et belte på 50 meter fra strandlinjen til større bekker med vannføring hele året, elver og vann.

Spredt bolig og fritidsbebyggelse i område Tomaselv-Paddeby (B1)

Det kan oppføres spredt bolig- og fritidsbebyggelse i område B1 Tomaselv-Paddeby med inntil 34 nye boliger/hytter. Eiendommer som kan bebygges er vist i tabell på side 5.

Eiendom	Min. avstand til sjø, jfr. plb § 11-9	Ant.
Tomaselv- Bergelva		
7/65	30 m	1
7/55	30 m	1
7/105	30 m	1
7/1 Laksebybukt	30 m	1
7/104	30m	1
7/71	30 m	1
7/51	30m	1
7/62	30 m	1
7/67	30 m	1
Andersbynesset- Paddebybukta		
7/19	30m	1
7/28	30m	1
7/34	30 m	1
7/52	30 m	1
7/89	30 m	1
Vest for 7/1 F30	30 m	1
Mellom 7/1 F44 og 7/1 F48	30 m	1
Øst for 7/127	30 m	1
7/86	30 m	1
7/18	30 m	1
7/3	30 m	1
7/33	30 m	1
7/83	30m	1
7/85	30 m	1
7/1 vest for Lomakaneset	30 m	1
7/82	30 m	1
7/26	30 m	1
7/1 F35	30 m	1
7/56	30 m	1
7/145	30 m	1
7/1 Fugleberg	30 m	1
7/50	30 m	1
7/41	30 m	1
7/57	30 m	1
7/2	30m	1

Bebyggelsen skal ha en form, struktur, størrelse og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet, og den tradisjonelle bebyggelsen og dens plassering i området der den skal oppføres.

For utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse med flere enn 7 enheter hvor innbyrdes avstand ikke overstiger 100 meter, kan utbygging ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal etableres trafikksikre avkjørsler. All parkering skal legges i god avstand fra vei.

Spredt fritidsbebyggelse i øvrige områder (H1, H7, H8)

Det kan oppføres spredt fritidsbebyggelse i følgende områder:

Område	Maksimalt antall nye hytter
H1 Jakobselv dalen, vest utvidelse	40
H7 Jakobselv dalen, vest	5
H8 Jakobselv dalen, øst	5

Før det tillates utbygging av hytter i område H1, H7 og H8 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.

Bygninger skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet.

På hver tomt tillates det oppført en fritidsbolig på totalt 100 m² BYA. Maksimal gesimshøyde settes til 3,3 m. maksimal mønehøyde 5,5 meter, begge målt fra topp grunnmur/pilar. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Terrasser skal ikke ha større bebygd areal enn 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlige pilarer skal ikke overstige 1,5 m.

I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BYA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m. Maksimal gesimshøyde for uthus er 2,3 m.

Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glasert takstein, med unntak for matte plater med belegg av knust stein. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning. Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde overbakken, skal følge byggesøknaden.

Økt sanitærteknisk standard med innlegg av vann vil kreve godkjent utslippssøknad etter gjeldende regelverk.

Hjemmel: § 11-11 nr. 2

2. Byggegrenser langs sjø (§1-8 og § 11-9)

Tiltak etter § 1-6 1. ledd bortsett fra fasadeendringer kan, dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Område for bebyggelse og anlegg 3 meter.
- Spredt hytte- og boligbebyggelse i LNFR-områder:
  - Krampenes 50 meter
  - Golnes 25 meter
  - Salttjern 25 meter
  - Høvikbukta 25 meter
  - Laksebybukta 30 meter
  - Andersbybukta 50 meter
  - Andersbyneset-Makkaleira-Lomkaneset-Paddebybukta 30 meter
  - Torvhaugen 25 meter

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

3. Hensynssoner (§11-8)

3.1 Sikrings-, støy og faresoner (§11-8 a)

Gul støysone rundt Vadsø lufthavn (H220)

Innenfor gul støysone, hensynsone H220, kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Ved søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 for tiltak på bolig innenfor hensynssone H220, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

Andre sikringssoner, høyderestriksjon omkring Vadsø lufthavn (H190)

Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter på restriksjonsplanen, Avinors tegning ENVD-P-08 datert 2012.2011. For områder mellom de viste kotene skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Vadsø by er belagt med høyderestriksjoner med hjemmel i kap. 10 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, datert 06.07.2006. Forskriften er hjemlet i Luftfartsloven § 7-1.
Den østlige delen av byen frem til Statens Hus er belagt med en horisontalflate som ligger 45 meter over rullebanen, dvs. 84 meter over havet.
Fra Statens Hus og vestover til krysset mellom E75 og 326-Finnmarksveien ligger det en konisk flate stigende jevnt fra 84 meter over havet ved Statens Hus til 144 meter over havet ved nevnte vegkryss.

Mesteparten av Vadsøya ligger under innflygingsflaten til Vadsø lufthavn fra vest, til bane 08. Innflygingsflaten øst på Vadsøya ved Kokkeneset ligger på 97 meter over havet, og stiger vestover til Hysebukta, der den ligger på 145 meter over havet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynsone H190 i medhold av restriksjonsplanen, skal innarbeide høyderestriksjonene på reguleringsplanene som bestemmelse eller hensynssone. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis maksimalt tillatt gesimshøyde på bygninger og anlegg som ikke skal overstige høyderestriksjonene i restriksjonsplanen.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter og villedende belysning ved Vadsø lufthavn

Alle nye bygninger og anlegg innenfor områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Vadsø lufthavn vist på Avinors tegning ENVD-P-09 datert 2012.2011, skal håndteres etter egen vedlagt saksbehandlingsrutine.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Sikringssone drikkevann (H110)

Byvannet, Sudivannet og Svanevannet

All ferdsel som ikke er nødvendig for driften av vannverket er forbudt på vannet eller isen. Fisking og bading er ikke tillatt. Motorisert ferdsel på vannet eller isen er ikke tillatt. Organiserte stevner ved vannet er ikke tillatt. Gjødsling av vannet som kulturtiltak for å bedre fiskeforekomster er ikke tillatt. Camping/ teltslaging er ikke tillatt.

Storelva, Skallelv og Skjåbuselva

Ny bebyggelse tillates ikke. Deponering av avfall (søppel, slam, bark med mer)er ikke tillatt. Alle former for jordbruk (nydyrking, husdyrhold) er ikke tillatt. Organisert beiting tillates ikke. Bruk av plantevernmidler tillates ikke. Organisert leirslagning er ikke tillatt. Avholdelse av store militære øvelser er ikke tillatt. De begrensinger som gjelder for sivil aktivitet gjelder også for militære alternativer. Anleggelse av slakte/kalvingsplasser for rein er ikke tillatt.

Faresone skred- og rasfare (H310)

I områder som omfattes av faresone skred og rasfare skal det ved regulering eller ved søknad om byggetillatelse gjøres nødvendige undersøkelser for sikring mot rasfare.

3.2 Sone med særlige hensyn (§11-8 c)

Hensyn reindrift (H520)

- *Krampenes*

  Innenfor sonen skal aktiviteter og tiltak ta hensyn til reindriftens bruk av samlegjerder.

Hensyn naturmiljø (H560)

- *Jakobselva*

  Det kan oppføres enkle bygg eller anlegg for allment friluftsliv i sonen ovenfor laksekulpen. Flatehogst av skog innenfor sonen er i henhold til Vannressursloven ikke tillatt.

Hensyn kulturmiljø (H570)

- *Makkenes, Skallelv og Jakobselv*

  Innenfor hensynssone kulturmiljø for Makkenes, Skallelv og Jakobselv forutsettes at områdene reguleres, eller at tiltak jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven forelegges Finnmark fylkeskommune ved areal og kulturvernavdelingen for uttalelse.

  Uttalelse er ikke nødvendig for mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. § 20-2), fasadeendring og bruksendring som ikke endrer bygningens karakter, mindre frittliggende bygning og øvrige tiltak etter byggesaksforskriftens § 4-1 a), mindre vesentlig endring eller reparasjon av tilbygg eller påbygg som ikke har vært en del av det opprinnelige bygget, veranda eller levegg som ikke skjemmer byggets kvalitet, eller tiltak etter § 20-1 f, h-m, § 20-2 og 20-3 b, c, d og f.

3.3 Båndleggingssoner (§11-8 d)

Båndlegging for regulering (H710)

- Golfbane vestre Jakobselv.

  Ved regulering skal det gjøres vedtak om at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde (områdene skal kunne tilbakeføres til landbruk og eventuelle fradeling skal godkjennes av landbruksmyndighetene).

Båndlegging etter Naturmangfoldloven (H720)

- Varangerhalvhøya nasjonalpark, Ekkerøy, og Storelva er verneområder båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold. Kibymyra vurderes vernet etter Naturmangfoldloven.

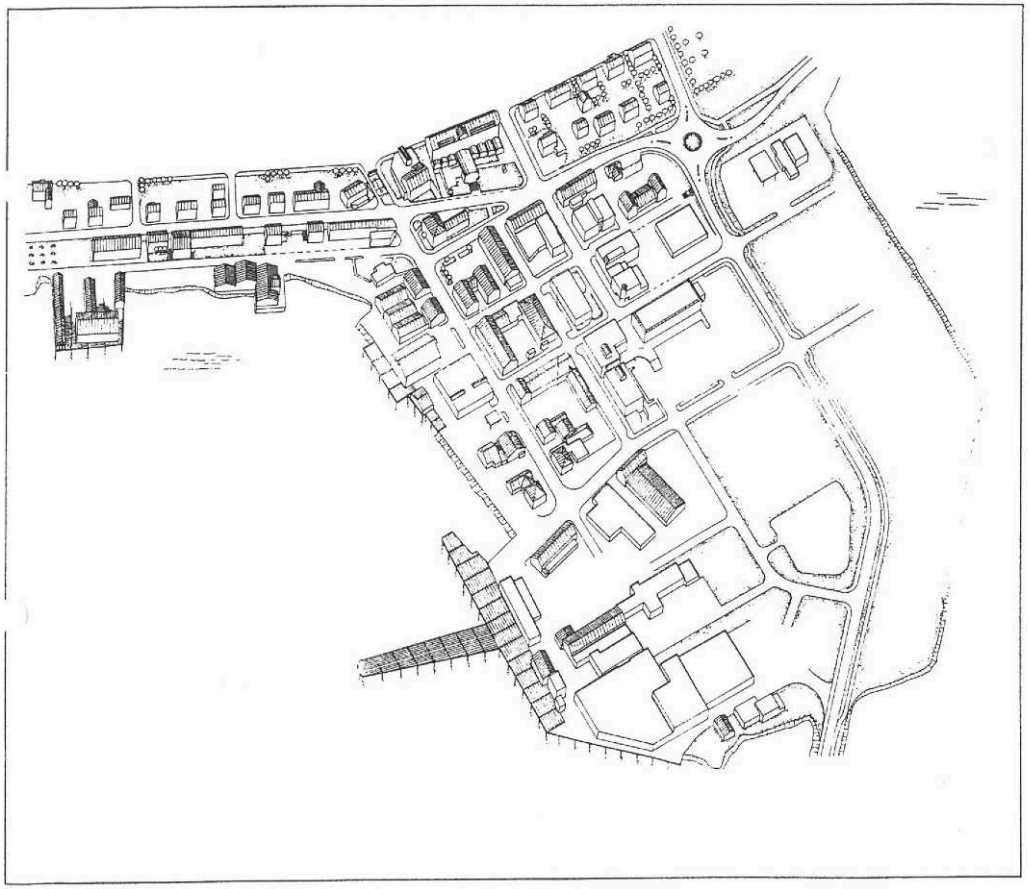
Vedlegg 1 Oversikt vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner

Tegn. Nr.	Plan id	Plantype	Planens navn	Stadfestet		Endring av tegn.nr	Erstattet av	Utgåtte planer	Bør utgå
1		Byplan	Vadsø byplan	30.12.1946	Ny				
2		Byplan	Østre del av Oscarsgate og Waraveien	11.08.1949	Ny				
3		Byplan	Prestelvområdet	07.07.1965	Ny				
4		Byplan	A. Seppelæsgate m/ del av Tanaveien		Ny				
5		Regplan	Omregulering av A.G. Norvis gate	22.04.1969	Endring	3			
6		Reg.plan	Vadsø sentralidrettsanlegg	04.09.1971	Endring	1			
7		Reg.plan	Landhuselva- Fjellveien nord m/ reg. endring	22.02.1973	Ny				
8		Reg.plan	Vestre Jakobselv- Vest for barnehjemmet	27.02.1973	Ny				
9		Reg.plan	Øst for Fjellveien, nord for Waraveien	31.10.1973	Ny				
10		Reg. plan	Prestev nord	12.10.1973	Ny				
11		Reg.plan	Kiby	27.05.1975	Ny				11
12		Reg.plan	Kong Haakons gate_ idrettsveien Omreg.	30.01.1976	Endring	10			
13		Reg.plan	Prestelv vest I	13.05.1976	Ny				
14		Reg.plan	Prestelv vest I (del av Fjellheim)	13.05.1976	Ny				
15		Reg.plan	Prestelv vest II	13.05.1976	Ny				
16		Reg. plan	Kirkegårdsbakken/ Lilledalsveien, Vestre Jakobselv	11.08.1976	Ny				
17		Reg.plan	Vestre Jakobselv sentrum	17.02.1978	Ny				17
18		Reg.plan	Vadsø sentrum nord	17.02.1978	Endring	1			
19		Reg.plan	Reguleringsendring i Engstien	21.06.1978	Endring	1			
20		Disp.plan	Hytteområde E- Aksla	29.11.1978	Ny				
21		Disp.plan	HytteområdeF- Reingårdshamran	29.11.1978	Ny				
22		Disp.plan	Hytteområde A- Jakobselvdalen vest- felt1	10.05.1979	Ny				
23		Reg.plan	Vadsøya industriområde	14.05.1979	Ny				
24		Reg.plan	Golnes	06.07.1979	Ny				
25		Reg.plan	Fjellheim, Del av Prestelv	12.12.1979	Ny				

26		Reg.plan	Vadsø sentrum syd	12.08.1980	Endring	1	50	26	
27		Reg.plan	Jakobselvdalen- Nedre Flintelv hytteområde	06.10.1980	Ny				
28		Reg.plan	Jakobselvdalen- Østervann	06.10.1980	Ny				
29		Reg.plan	Indre Krampenes	31.08.1983	Ny				
30		Reg.plan	Område for ny Idrettshall	05.07.1984	Endring	1			
31		Reg.plan	Vadsø sentrum- Gang og sykkelvei	26.06.1986	Endring	1			
32		Reg.plan	Melkevarden/ Høvedsbakken	26.06.1986	Endring/ny	2			
33		Reg.plan	Område B6	15.10.1987	Ny				
34		Reg.plan	Fjellheim- Endring Hermann Dahls gate- Skiferveien	12.11.1987	Endring	25			
35		Reg.plan	Kirkegårdsveien øst	03.03.1988	Endring	16			
36		Reg.plan	Prestelv vest I- tomt for menighetshus	02.06.1988	Endring	13			
37		Reg.plan	Industriområde I1		Ny				37
38		Reg.plan	Stubben	08.12.1988	Endring	13			
39		Reg.plan	Vadsø sentrum nord- Endring Oscarsgate/ Hvistendahlsgate	06.04.1989 Endret 19.02.1990	Endring		50	39	
40		Reg.plan	Store Andersbyvann	27.06.1989	Ny				
41		Reg.plan	Område B6- Tomt for barnehage	20.02.1990	Endring	33			
42		Reg.plan	Reguleringsplan for fortau langs Rv. 98- ytrebyen		Endring	1			
43		Reg.plan	Fosseveien vest	11.10.1991	Ny				
44		Reg.plan	Endring av reg.plan Prestelv nord- Bjørkeveien	19.03.1992	Endring	3			
46		Reg.plan	Komaghalsen Avfallsplass	08.10.1993	Ny				46
47		Reg.plan	Vadsø sentrum- gang- og sykkelvei- Havnegata 67	28.04.1994	Endring	1			
48		Reg.plan	Reguleringsendring for området Tueveien/ Myrullveien	30.06.1994	Endring	13			
49		Reg.plan	Fossen skole	16.06.1996	Endring	33			
50		Reg.plan	Midtbyen sør- Ørtangen	28.11.1996	Endring	26			
51		Kom.delplan	RV 98 Hp 08/09 Vestre Jakobselv- Skittenelev	18.06.1905	Ny				
52		Reg.plan	Andreasbakken, Vestre Jakobselv	30.03.2000	Endring	16			
53		Kom.delplan	Kystsoneplan	19.06.2002	Ny				
54		Reg.plan	Endring av reg.planen for Midtbyen sør- Ørtangen Kvartal F22/F26	16.12.2004	Endring	50			
55		Reg.plan	Skallhalsen vindpark	12.05.2005	Ny				
56		Reg.plan	Turistanlegg Varanger panorama	16.06.2005	Ny				

57		Reg.plan	Vadsø barne- og ungdomssenter	19.10.2006	Endring	1			
58		Reg.plan	Vadsø lufthavn	08.02.2007	Endring	11			
59		Reg.plan	Reguleringsplan for et område i Sanddalen	11.06.2009	Ny				
60		Reg.plan	Reguleringsendring- Utvidelse Vadsø kirkegård	11.11.2010	Endring	18			

Reguleringsplan for Midtbyen sør - Ørtangen



2003

Vadsø kommune 1996-002

november 1996

Innhold:

Innholdsfortegnelse	**side 2**
Reguleringsbestemmelser og retningslinjer	**side 3**
Handlingsplan for gjennomføring av tiltak	**side 12**
Liste over gjenreisningsbebyggelse	**side 15**
Retningslinjer for utendørs reklame og butikkskilt	**side 26**
Formingsvegleder (under utarbeidelse)	**side 28**

§ = Juridisk bindende del Ⓡ = Bystyrets instruks til administrasjon og politiske utvalg

§ 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet

§ 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder
Boliger (B1-B3)
Forretning/service (F1-F23)
Industri/verksted (I1)
Offentlige bygg (O1--O5)
Bolig/forretning (BF1-BF6)
Forretning/industri (FI1-FI2)

3. Offentlige trafikkområder
Kjøreveg, gate, parkering (T1-T19)
Havn (T20)
Kaiområder (K1)
Torgområder (TT2-TT6)
Gangveg, Fortau (G)

4. Friområder
Park, turveg, lek, skøytebane (P1-P20)

6. Spesialområder
Bevaring, bolig/forretning (KBF1)
Bevaring, forretning/service (KF1-KF3)
Bevaring, offentlige bygg (KO1-KO2)
Bevaring, kaiområder (KK1-KK2)
Bevaring, naturvern (NV1-NV2)
Bevaring, torg (TT1)

7. Fellesområder
Felles avkjørsel/parkeringsplass (FT1-FT9)

§ 2 - FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

Bebyggelsesplan

Retningslinjer	Bestemmelser
Ⓡ Det faste utvalget for plansaker skal se til at det blir utarbeidet bebyggelsesplaner for de områder som ønskes utbygd når reguleringsplanen eller den enkelte byggesak ikke gir tilstrekkelig avklaring. Behovet for plankrav må vurderes opp mot de mulighetene byggeforskriftene gir til å kreve dokumentasjon i form av situasjonsplan, illustrasjoner mv. Ⓡ Bebyggelsesplanen bør omfatte hele delområder. Dersom tiltaket får konsekvenser for flere delområder, skal det utarbeides bebyggelsesplan for alle de berørte delområdene. I tillegg til bestemmelsene i planen, er planbeskrivelsen og nye utredninger, som stedsanalyse, retningsgivende for utforming av bebyggelsesplaner.	Planutvalget kan stille krav om bebyggelsesplan dersom detaljert situasjonsplan med illustrasjoner ikke gir tilstrekkelig avklaring. Reguleringsområdet er inndelt i delområder som hvert omfatter areal det er naturlig å detaljplanlegge i sammenheng i bebyggelsesplan. Bebyggelsesplaner skal være illustrert med aksionometrisk perspektiv eller modell. Bestemmelser for planarbeidet for de enkelte delområdene er beskrevet i §3 - Delområder.

® Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering og bruken av de ubebygde arealene. ® Det faste utvalget for plansaker skal se til at vanlige rutiner for kunngjøring og offentlig ettersyn er gjennomført, jfr PBL §28-2.	

§ 2.2.1 Rekkefølge

Retningslinjer	Bestemmelser
®Nye bebyggelsesplaner for delområdene i målestokk 1:500 med tilhørende bestemmelser skal innarbeides som tillegg i byplanens tekstdel. Reguleringsplankartet i målestokk 1:1000 revideres kun når det skjer endringer i gateløp og kvartals-inndeling.	Kommunens detaljplanlegging bør skje i denne rekkefølgen: 1. Delområde 5-12: Områder hvor både endring og bevaring er aktuelt. Detaljplanlegges umiddelbart. 2. Delområde 13-14: Detaljplanlegges når fiskerihavneplanen skal iverksettes. 3. Delområde 15, 16, 20 og 21: Utbygde områder som skal detaljplanlegges dersom ny utvikling blir aktuell. 4. Delområde 17-19 og 22: Nye utviklingsområder. Detaljplanlegges etter hvert som utbygging aktualiseres. 5. Delområde 23: Skal ikke planlegges for utbyggingsformål før de andre byggeområdene i sentrum er ferdig utbygd. 6. Delområde 1-4 er bevaringsområder hvor kun standardheving av utearealer og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse kan foregå. Nybygg i disse områdene tillates ikke. Mindre tilbygg kan tillates i delområde 2 og 4. Det er lite behov for detaljert bebyggelsesplan.

§ 2.2.2 Utbygging:

Retningslinjer	Bestemmelser
® I nybygg som har fasade mot viktige gater, offentlige plasser eller parker, skal det avsettes plass til publikumsrettet virk-somhet i første etasje ut mot det offentlige arealet. Eksempel delområde 17. Det kan bygges bolig i 2. og 3. etasje i næringsbygg. ® En byggesak skal ikke godkjennes som ferdig før både bygg og utomhusanlegg er utført i samsvar med planene.	• Delområde 10 og 22 bør fullføres før andre nye større områder åpnes for utbygging av forretning/service. • Fortetting i delområde 11 og 17 gjennomføres før delområde 23 åpnes for utbygging av forretning/service.

§ 2.3 Byggegrenser

Retningslinjer	Bestemmelser
® Det faste utvalget for plansaker må se til at nye bygg tilpasses en klar kvartalstruktur og ryddige gateløp.	Der ikke annet er angitt for byggeområdene, skal bygninger plasseres langs byggelinje i formålsgrensen mot trafikkområder (gate/fortau).

§ 2.4 Etasjetall og byggehøyder

Retningslinjer	Bestemmelser
® Utvalget må se til at etasjetall og høyder er tilpasset områdets hovedkarakter. ® Påbygg på tak som tekniske rom o.l. skal vises ved byggemelding av hele bygget og skal inngå i kommunens vurderinger av byggehøyde og forhold til nabobebyggelse. Slike påbygg over tak skal ikke tillates i etterkant med mindre de framstår som en integrert del av byggets arkitektur.	I forretnings- og industriområder (delområde 11 og 17) skal ikke gesimshøyden overstige C+12,0m. Bebyggelsen skal ha minimum 2 etasjer. I delområde 10 skal bebyggelsen langs områdets ytterkanter ha 3 etasjer og gesimshøyden skal ikke overstige C+15,0m. I nye offentlige byggeområder (delområde 19) skal det oppføres variert parkmessig bebyggelse i 1-2 etasjer. I byggeområdet i delområde 18, med hotell eller kulturformål, skal det oppføres variert parkmessig bebyggelse i 1-3 etasjer med minst 50% av bebyggelsen i to etasjer. I andre delområder skal ikke byggehøyder på møne eller gesims overstige eksisterende høyeste bygg i delområdet, dersom ikke annet er beskrevet i §3.

§ 2.5.1 Overflater

Retningslinjer	Bestemmelser
® Det faste utvalget for plansaker må se til at endringer i byggenes overflater skjer slik at det styrker helheten i sentrum, og spesielt at karakteren i gjenreisningsområdene styrkes. ® Oversikten over gjenreisningsbebyg-gelsen legges til grunn for planutvalgets arbeid med gjenreisningsbygg. Det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommunen (kulturvernmyndighet) til byggesøknader for gjenreisningsbygg dersom det ikke er bebyggelsesplan for området. ® Når særskilte grunner taler for det, kan tak på gjenreisningsbygg tekkes med stål-plater med takskifermønster.	Gjenreisningsbebyggelsen skal bevares med trepanel eller murpuss på vegger og med skifer- eller papptak. Det tillates ikke takpåbygg og arker mot gatene i delområder med gjenreisningsbebyggelse. Det er murtvang i sentrum bortsett fra i bevaringsområder med trebebyggelse og for gjenreisningsbebyggelse langs Havnegata. Det kan dispenseres fra murtvangen i delområde 18 og 19. Nye bygg i planområdet skal bygges med hoveddelen av fasadene i murpuss og natursteinmaterialer, men kan også oppføres med glass og stålprodukter eller annet ubrennbart materiale i deler av fasadene. Alle utvendige byggearbeider i gjenreis-ningsbebyggelsen skal byggemeldes.

§ 2.5.2 Butikkskilter og reklameskilt

I gjenreisningsbebyggelsen skal det benyttes butikkskilt med enkeltbokstaver festet på fasaden i horisontale tekstfelt. Forøvrig gjelder "Retningslinjer for utendørs reklame i Vadsø kommune" som del av denne bestemmelsen.

§ 2.5.3 Trafikkskilt og parkering

Organisering av parkeringen i området fastsettes i egen trafikk- og parkeringsplan med skiltplan som dekker hele planområdet.

§ 2.5.4 Formingsveileder

Retningslinjer	Bestemmelser
® Inntil formingsveilederen foreligger, skal kommunen utarbeide detaljerte retningslinjer for bebyggelse og uteområder ved reservasjon av nye utbyggingsarealer. Inntil den foreligger, skal evt byggesaker i delområde 1-8, 12, 15 og 25 legges fram for fylkeskonservator for uttalelse.	Det skal være egen formingsveileder for bebyggelse og uteområder i planområdet. Formingsveilederen skal utformes som del av denne bestemmelsen til planen.

§ 3 - DELOMRÅDER

§ 3.1 Delområder

§ 3.1.1 **Delområde 1**:
Kai med bygninger og nothjell, og havneområdet rett sør og vest for kaia bevares og benyttes til nærings- og kulturformål.

§ 3.1.2 **Delområde 2**:
Hermetikkfabrikken benyttes til nærings-/fiskeriformål. Tollbugata 9 og 11 bevares i volum. Dette gjelder ikke utvidelse mot sjøen eller endring av mellombygget mot gata, som kan få endret takform. Areal på sjøsiden benyttes til kaiformål. Arealet mellom blir felles adkomst. Areal mellom Hermetikkfabrikken og Tollbugata reguleres til parkering og fotgjengerareal. Areal rett sør og øst for Hermetikkfabrikken skal være fotgjengerareal.

§ 3.1.3 **Delområde 3**:
Gjenreisningsbebyggelsen rundt torget, rådhus og forretningsbygg, bevares. Torget tilrettelegges for rekreasjon og torghandel fra boder og mindre kjøretøy. Fasader bør tilbakeføres.

§ 3.1.4 **Delområde 4**:
Åpen bebyggelse med enkelthus på store hagetomter bevares. Videre fortetting tillates ikke. Eksisterende boliger mot Hvistendahlsgate / Skolegata skal beholdes. På tomter med adkomst fra Oscarsgate/Kirkegata kan 1. etasje benyttes til forretning. Boliger i øvrige etasjer skal beholdes.

§ 3.1.5 **Delområde 5**:
Forretningsgård mot Tollbugata og kontorbygg mot Rådhusgata bevares. Mellombygg

tillates ikke utvidet utover dagens høyder. Den sørlige halvdelen av tomtene mellom gjenreisningsbyggene, det regulerte fellesområdet, skal ikke bebygges.

§ 3.1.6 **Delområde 6**:
Området utvikles slik at kontakten mellom Tollbugata og Fiskerihavna sikres, såvel visuelt som med hensyn på gangtrafikk. Bygg bør avsluttes med gavlmotiv mot sjøsiden. Tollboden bevares med de opprinnelige bygningsvolumer. Den kan utvides i en etasje på sjøsiden. Bygning i område F14 kan forlenges til formålsgrense mot kaia. Forøvrig sammenfaller byggelinje og eksisterende fasadelinjer for område F14, bensinstasjonen.

§ 3.1.7 **Delområde 7:**
Gjenreisningsbyggene mot gatene bevares i volum og materialer. Deler av mellomrom og deler av gårdsrom kan bygges ut i en etasje og underetasje. Det kan etableres et nybygg i 2 etasjer med valmtak på hjørnet Strandgata-Rådhusgata. Garasjen kan bygges ut i to etasjer. Det skal være en større plass mot gata mellom Tollbugata 4 og 6 og en gangforbindelse derfra til Rådhusgata.

§ 3.1.8 **Delområde 8:**
Murgårdenes bygningsvolum mot Hvistendahlsgate bevares. Vårbrudd bevares. Trafikkområder bør tilrettelegges for parkering. Det kan etableres nybygg i en etasje med kjeller nord for Vårbrudd i byggeområde F6, og park nordøst for Vårbrudd. Kioskbygget kan bli stående, men inngangen må snus sørover.

§ 3.1.9 **Delområde 9**:
Centrum 4 kan forlenges mot sør, og får parkering mot vest, offentlig park mot øst. Kirkegata 16 kan utvides noe mot øst og i høyden. Overbygd fortausareal på hjørnet Kirkegata/W Andersensgate kan bygges igjen. Dette arealet tillates ikke benyttet til parkering. Centrum 8 kan utvides mot sør og nord slik at fasadene følger gateløpene. Områder nord og øst for Centrum 8 er til økonomitrafikk, og området mot vest tilrettelegges for parkering.

§ 3.1.10 **Delområde 10:**
Rådhusgata 4 kan forlenges i sør i full høyde. Overbygd fortausareal mot Kirkegata i W Andersensgate 4 kan bygges igjen. Det etableres nybygg fra Postgården og sørover i tre etajer med torg på vestsiden, og parkeringsareal på østsiden. Det skal være døgnåpen forbindelse nord for eller gjennom nybygget fra parkeringsområdet til torget. Arealer inn mot torget og Kirkegata bygges ut i en etasje.

§ 3.1.11 **Delområde 11**:
Området fortettes med en mer sammenhengende fasade mot Strandgata og nye bygg inn mot Kirkegata. Sør i området opprettes en gate øst-vest, "Industrigata", som svinger mot nord mellom Strandgata 2 og 6. Arealer nord for denne gata avsettes til økonomitrafikk og parkering. Tollbugata forlenges til den nye "Industrigata" slik at Salgslaget avslutter Tollbugata i sør. Denne delen av Tollbugata kan opparbeides spm grøntanlegg. Strandgata forskyves nordover med parkering og større fortausareal på sørsiden. Krysset med Tollbugata markeres. Nytt bygg på hjørnet Strandgata/Kirkegata bør utformes med markering av hjørnet.

§ 3.1.12 **Delområde 12:**
Fasadene langs Kaigata kan fornyes ved at hver bygning kan få ett utbygg på sjøsiden i full høyde og med saltak med gavl mot sjøen. Bredden på tilbygget kan være så bredt som opprinnelig husbredde dersom dette ikke overstiger halve fasadelengden. Fasader

og tak mot Havnegata bevares. Det tillates ikke videre fortetting langs Havnegata. Mellomrommene bevares med tanke på visuell kontakt med havna, utvidet fortau oppe, parkmessige tiltak og parkering/kjøreareal nede. Overbygg over fortau langs Kaigata tillates ikke.

§ 3.1.13 **Delområde 13**:
Fisketorget tilrettelegges for rekreasjon og torgsalg fra større biler. Det skal anlegges adkomst til kaia og en større parkeringsplass, delvis på fylling. Det anlegges pælekai langs havna.

§ 3.1.14 **Delområde 14:**

Retningslinjer	Bestemmelser
® Kaibygging og andre tiltak i havneområdet må innarbeides i og skje i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller i bebyggelsesplaner for området. Adkomst til kai, kaifronter og materialbruk i kai fastsettes i reguleringsplan og bebyggelsesplan. **Dette gjelder delområde 11, 13, 14, 16 og 21.**	Området tilrettelegges som offentlig kai og fiskerikai. Fiskerikaia bygges som rett pælekai i nord, med 75m lang pir ved Tollbugata 7, "Hermetikkfabrikken". "Kongehuken" med den gamle steinmoloen i sør bevares. Innerst mot fisketorget eller i "Kongehuken" kan det anlegges gjestebrygge.

§ 3.1.15 **Delområde 15**:
Arealet mellom Oscarsgate 4 og forlengelsen av Havnegata reguleres til park med utvidet fortau langs venteområdet for buss. Det gjøres plass for drosjeventeplass langs gata vest for venteområdet for buss. Det kan reserveres 1-2 plasser for drosjebiler i trafikk. Tollbugata 16 bevares i hovedvolum mot rådhuset.

§ 3.1.16 **Delområde 16**:
Videre utbygging av industrianleggene begrenses til dette området.

§ 3.1.17 **Delområde 17**:
Virksomhet som lettere industri kan lokaliseres mot Kirkegata med adkomst fra vest. Annen handel og service som lokaliseres hit bør ha publikumsadkomst fra øst. Det anlegges parkeringsplass øst for byggeområdet, og felles trafikkområde dimensjonert for trailere på en indre gård mot vest. Sør i området, mot sundet, bør det anlegges park. Stranda mot sundet reguleres til naturvernområde. Det kan anlegges småbåthavn i deler av sundet vest for brua.

§ 3.1.18 **Delområde 18**:

Retningslinjer	Bestemmelser
® SJETÉ LANGS NATURVERNOMRÅDE Sjetéen langs delområde 18 og 19 er innarbeidet i byggeområdene for å kunne forbedre sjetéens utforming når områdene innenfor bygges ut. Utenfor sjetéen starter et større naturvernområde. Kanten av dette er markert på reguleringsplanen.	Området legges tilrette for rekreasjon, ballspill og for periodisk bruk til tivoli/sirkus. Et areal nord i området kan bygges ut for hotell- eller kulturformål med spesiell vekt på klimatilpasning. Områdene skal ha et åpent plenområde mot forlengelsen av Skolegata ("Øygata"), en parkeringsplass mot øst og et tett vegetasjonsbelte mellom

® ENDRING AV SJETÉ Standarden på sjetéen langs østsiden av Ørtangen kan forbedres med murer eller tilpassede skråninger ved utbygging i område 18 og 19. Den rette linjeføringen kan brytes opp i en mer variert front mot sjøen. Betingelsen er at dersom sjeté eller mur flyttes utover, skal et tilsvarende areal oppfylt areal bak nåværende sjetè graves opp slik at det blir en del av fjæra. Det kan bygges på pæler utover fjæra over kortere strekninger i byggeområdet uten å endre sjetéen.	bebyggelsen og parkeringen. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ligge ut mot stranda i sør-øst. Deler av vegetasjonsbeltet øst for parkeringen kan bebygges. Parkområdene i område 18 bør være opparbeidet før det kan tillates bygging i delområdet. Det etableres kjøreadkomst til området fra enden av Kirkegata og fra enden av "Industrigata". Det skal etableres vegetasjonsbelter mot sjøen i parkområdet. "Leira" utenfor reguleres til naturvernområde. Det skal ved utbygging av området gjennomføres nødvendige støytiltak etter gjeldende regler for begrensning av støybelastning fra veger. Støytiltak utføres som fasadetiltak ved utbygging.

§ 3.1.19 **Delområde 19**:

Retningslinjer	Bestemmelser
® PARKMESSIG ANLAGT BEBYGGELSE Bygningsmassen i område 18 og 19 skal utformes slik at uteområdene i størst mulig grad skal være tilgjengelig for publikum som parkmessige rekreasjonsområder. Uteområdene i delområde 18 og 19 skal ha en klar innbyrdes sammenheng slik at parkanleggene blir et sammenhengende spaseområde med god forbindelse videre mot Vadsøya og mot resten av Midtbyen. Det skal sikres et 4 m bredt areal til turveg langs øst- og sydøstsiden av Ørtangen.	Området er avsatt til nytt regionalt kulturbygg/bibliotek og museum og nytt rådhus. Området kan også være aktuelt for nytt hotell. Bebyggelsen i området skal utformes som varierte bygningsvolum i en og to etasjer og med varierte og skjermete uteområder. Uteområdene legges tilrette for rekreasjon og med sammenhengende parksti gjennom områdene. I deler av området bør det anlegges strandpromenade. Anleggene skal sammen med byggene i delområde 18 avslutte bykjernen mot øst. Anleggene skal bli et kjennetegn og landemerke for byen. Områdene skal ha et åpent plenområde mot forlengelsen av Skolegata ("Øygata"), et belte med parkering innenfor og et tett vegetasjonsbelte mellom bebyggelsen og parkeringen. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ligge ut mot stranda i øst. Deler av vegetasjonsbeltet øst for parkeringen kan bebygges. Bebyggelsen skal utformes slik at de demper østavind for byområdene lenger vest, og slik at siktlinjer østover fra tverrgatene sikres. Det skal ved utbygging av området gjennomføres nødvendige støytiltak etter gjeldende regler for begrensning av støybelastning fra veger. Støytiltak utføres som fasadetiltak ved utbygging.

§ 3.1.20 **Delområde 20**:
Området skal benyttes til bensinstasjon. Området kan omreguleres når alt annet byggeareal i planområdet er utbygd. Området mot øst reguleres til naturvernområde. For område F12, bensinstasjonen, sammenfaller byggelinje og eksisterende fasadelinjer.

§ 3.1.21 **Delområde 21**:
Det anlegges parkeringsareal og nytt byggeområde på utfylte masser. Utenfor fyllingen anlegges pælekai. Arealer i sjøen utenfor kan disponeres til småbåthavn.

§ 3.1.22 **Delområde 22**:
Offentlig transport lokaliseres hit med bussoppstilling langs Kirkegata, servicebygg på reservert tomt i nordvestre hjørne og drosjeoppstillingsplass langs Strandgata. Området sør for dette bygges ut for forretning og service. Arealene øst i delområdet skal være parkering. Deler av delområde 22 kan inntil utbygging disponeres til park og skøytebane.

§ 3.1.23 **Delområde 23:**
Vestre del av området bygges ut med forretning og service med en bebyggelse plassert som og samordnet med bebyggelsen i delområde 22.

§ 3.1.24 **Delområde 24**:
Bybakken skal være park. Når Kaigata knyttes til Havnegata i vest, utvides parken til også å omfatte Tollbugata mellom Rådhuset og Havnegata 2 sør til Kaigata.

§ 3.1.25 **Delområde 25:**

Retningslinjer	Bestemmelser
® Tiltak langs Havnegata i delområde 12 og 25 må sees i sammenheng for å beholde et helhetlig gaterom langs hovedinnfartsgata til byen. ® Ved fortetting langs Nyborgveien, må det faste utvalget for plansaker se til at mellomrommene opprettholdes slik at det sikres god visuell kontakt fra Nyborgveien mot Havnegata og havna. Dette er en viktig kvalitet i området.	Fasader, tak og mellomrom mot Havnegata bevares. Boligområder mot Nyborgveien kan fortettes med frittliggende bolighus, med smal forhage mot gata, saltak parallelt med gata, 1-2 etasjer og sokkelhøyde på nivå med gata. Øvre langfasade skal følge byggelinje mot gata, 10m fra midtlinje gate. En nedre byggegrense skal vise maksimal husbredde på evnt nye bolighus i området. Før det kan bygges nye boliger i område B1, B2 eller B3, skal det være utført nødvendige støytiltak etter gjeldende regler for begrensning av støybelastning fra veger. Støytiltak utføres som fasadetiltak ved utbygging.

§ 4 - GENERELLE BESTEMMELSER

§ 4.0 Unntak fra bestemmelsene

Det faste utvalget for plansaker kan gjøre mindre unntak fra disse bestemmelsene dersom særlige grunner taler for det. Slik tillatelse kan bare gis innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter gitt i medhold av denne.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser og handlingsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vadsø bystyre
Vadsø kommune - reguleringsplan for Midtbyen sør - Ørtangen, Vadsø

I Medhold av § 27-2 nr 1 i Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med senere endringer har Vadsø bystyre vedtatt nevnte reguleringsplan på møte den **28. nov 1996** i sak 83/96.

- Planen erstatter reguleringsplan for Vadsø sentrum syd, stadfestet 12. august 1980 og senere vedtak om endringer av samme reguleringsplan.
- Planen erstatter delvis reguleringsplan for Vadsø sentrum nord, stadfestet 17. februar 1978 og senere vedtak om endringer av samme reguleringsplan.
- Planen erstatter delvis reguleringsplan for Vadsø sentrum, gang og sykkelveg. Deinbollsplass, Tollbugata. Vedtatt 26. juni 1986.

Planen består av plankart og tilhørende bestemmelser, retningslinjer, formingsveileder, retningslinjer for utendørs reklame og handlingsplan for gjennomføring av tiltak i planen. Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet slik som den er vedtatt av Vadsø bystyre.

Anne S Ballo
ordfører
(sign)

Kristian E Johnsen
rådmann
(sign)

Vadsø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/417
Adresse: Havnegata 18
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass
Kai
Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommuneplankart

Vadsø kommune

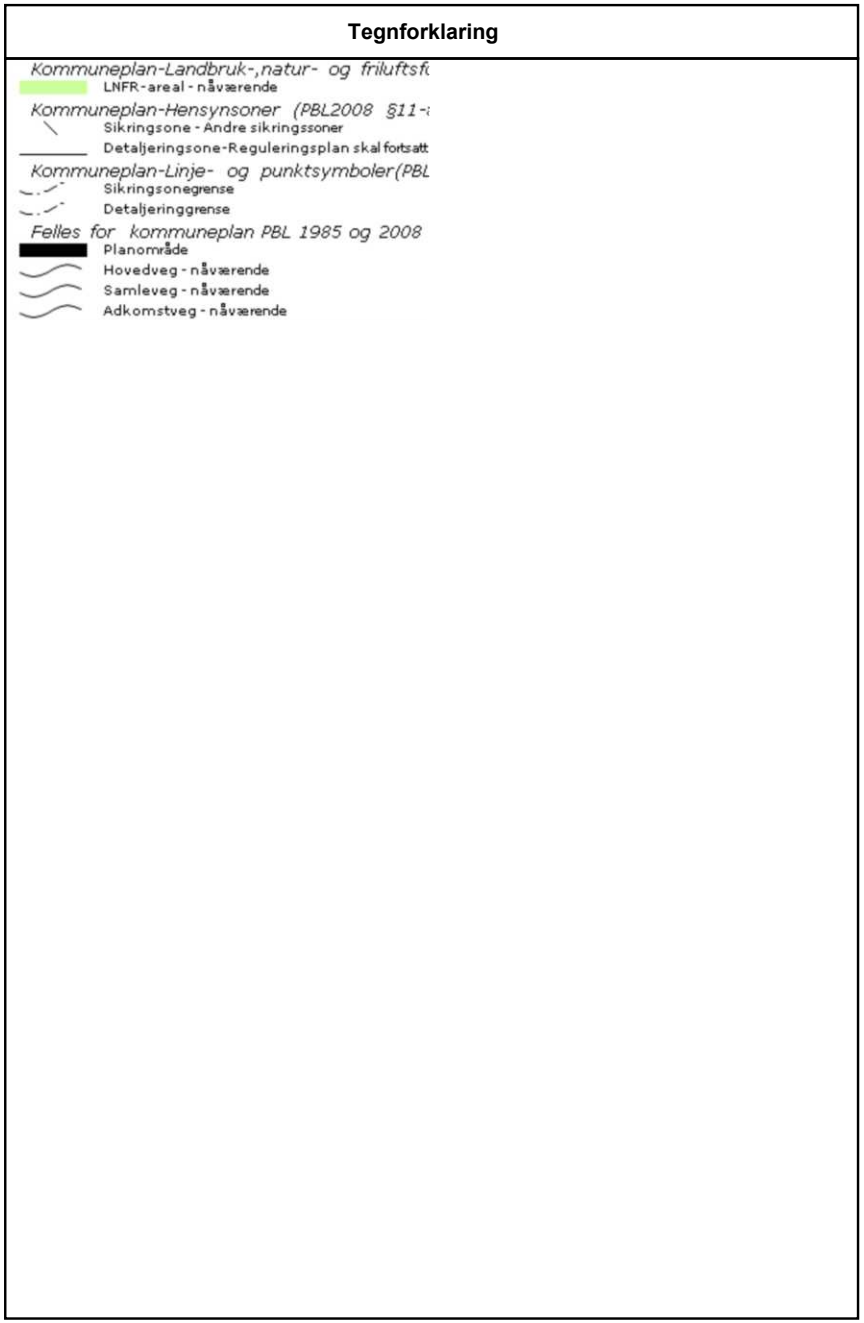
Eiendom: 8/417
Adresse: Havnegata 18
Utskriftsdato: 20.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 20.08.2025

Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Havnegata 18, 9800 VADSØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/98/Kommuneplanens%20areadel%202012-2024-Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 633 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 633 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996002
Navn	Midtbyen - Sør-Ørtangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/40/1996002%20Bestemmelser%20for%20Midtbyen%20S%c3%b8r-%c3%98rtangen.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 618 m^2 **Formål** Bolig/Forretning
	Delareal 2 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

VADSØ KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Havnegata borettslag
v/Byggforvaltning
Fabrikkveien

9800 VADSØ

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARK.:	J.NR.:	DATO
	MAK	8-417	2760/98	09.12.98

FERDIGSTILLELSE AV ARBEIDER

Bekrefter med dette at følgende arbeider er ferdigstilt på bygget i Havnegata 16/18, gnr. 8, bnr. 417:

- nye takplater og snefangere er lagt/montert
- isolering av etasjeskiller
- boder på loft

Med hilsen

Magne Lindi
avd.leder

Marte A. Kollstrøm
Marte A. Kollstrøm
bygningskontrollør

Postadresse: Vadsø kommune boks 614 9801 VADSØ
Kontoradresse: Industritriutleiebygget Øya
Tlf: 78 94 24 50
Fax: 78 94 24 59
Postgiro: 0814.5987904
Bankgiro: 6476.05.12026
Saksbehandler Marte A.Kollstrøm
Direktenummer 78 94 24 57

VADSØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT

9801 VADSØ
POSTBOKS 614,
TELEFON: (085) 51 171
TELEFAX: (085) 52 630

TELEFAX FØLGESKRIV
TELEFAX COVER SHEET

Til/To: BL - FINNMARKEN

Att./Attention: OLAV FINSETH

Telefax nr./Fax no.: 085 52222

Vedr./Subj.: BRUKSENDRING LEILIG - HETER HAVNEGT. 16 - 18

Antall sider/No. of pages: 8 (inkl. denne/incl. this one)

Dato/Date: 19/5-93

Sign./Signature: VADSØ KOMMUNE

31. mars

J. nr. 181/78.

Varangerkonsult A/S

9800 VADSØ

ENDRING AV ROMINNDELING I BESTÅENDE LEILIGHET I HAVNEGT.16 - 18.

Deres søknad dat. 13/3-78.

Bygn. rådet behandlet ovennevnte søknad i møte 30/3-78, sak 94/78 hvor følgende vedtak ble fattet:
" Bygningsrådet godkjenner ominnredning som framgår av tegningene datert 3/4-77 og rettet 8/3-78.
Bygningsrådets vedtak av 3/3-78 sak 56/78 blir således annulert da tegningene var uoverensstemmende med de faktiske forhold."

./. Vedlagt følger godkjente tegninger.
Gjenpart sendt Bl. Finnmarken, Vadsø.

Bjørn Dirdal
tekn.sjef

J. Synnevåg
avd.leder

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 417	**Kommune:**	5607	Vadsø
Adresse:				
Veiadresse:	Havnegata 16, gatenr 11450 9800 Vadsø	**Grunnkrets:**	103	Engstien-Havnegt.
Oppdatert:	01.01.2024	**Valgkrets:**	1	Vadsø
		Kirkesogn:	11080101	Vadsø
		Tettsted:	8521	Vadsø
Veiadresse:	Havnegata 18, gatenr 11450 9800 Vadsø			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bygr. T1178	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.09.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	632,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	5607/8/417	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5607/8/417	0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:	06.09.1954	Mottaker	5607/8/417	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.08.2025 13:40 – Sist oppdatert 20.08.2025 13:40
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havnegata 16	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 16	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 16	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 16	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 18	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 18	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 18	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Havnegata 18	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	350,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	680,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	680,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	192350522			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	4		340,0		340,0				
H02	4		340,0		340,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

REGISTRERT
24 MAI 1994
SOR... VEREN I
TANA OG VARANGER
Dagboknr. 2145

FESTEKONTRAKT

1. EIENDOMMEN(E).

Kommune:	gnr.:	bnr.:	fnr.:	seksjonsnr.:
	8	417		
2003 VADSØ.	.....	.....	.....	.....

Beskaffenhet: **Ubebygd/Bebygd** Andvendelse av grunn: **Boligeiendom**

2. Bortfestes av: **2003 VADSØ KOMMUNE**

3. TIL:

Fødselsnr.:	Navn:	Ideell andel:
	Borettslaget Havnegt. 16 - 18	**1/1**
.....	.....	.....
.....	.....	

Doknr: 2145 Tinglyst: 24.05.1994 Emb. 084
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år.:..kr.:. **.2.356,-**.....

5. Festetid: 40 år.

Regnet fra - dato: ..**1. juli 1994**.....

Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til å fornye festekontrakten for et like langt tidsrom som ovenfor nevnt.
Ved festerens død har gjenlevende ektefelle, barn, søsken eller foreldre rett til å overta festeretten for den resterende festetid på de vilkår som gjaldt for festeren ved dennes død. Overføring av festeretten til andre enn her nevnt skal godkjennes av bortfesteren.

6. Panterett for festeavgiften:

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet for inntil 1 års forfalt festeavgift Bortfesteren er berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift ved å sette bygningen(e) på tvangsauksjon.

7. Supplerende tekst:

Så lenge det hviler lån på bygningene fra Den Norske Stats Husbank og andre offentlig godkjente kredittinstitusjoner skal:

A. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
B. Tomta ikke kunne forlanges ryddet - uten långiverens samtykke.

C. Långiveren eller bortfester i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

Ved salg av bygninger som festeren lar oppføre på tomten forbeholder bortfesteren seg forkjøpsrett. Dette gjelder dog ikke ved salg til slektninger som nevnt i ovenfor. Kommunens forkjøpsrett skjer til takst etter skjønnslovens bestemmelser.

Festeretten bortfaller såfremt festeren ikke innen - 2 år - har utnyttet tomta i overensstemmelse med § 1.

8. Rettigheter og vilkår:

Tomten er gitt offisiell adresse:.. **Havnegt, nr. 16 - 18**.

Tomten størrelse er ifølge målerbrev: nr.:.....**3/22**.... ...**720** .m2.

Festeavgiften betales i 2 terminer pr år etter påkrav fra bortfesteren.
Ved forsinket betaling av festeavgiften kan bortfesteren beregne en månedlig rente regnet fra forfallsdag til betaling skjer. Festeavgiften kan reguleres hvert **10. år.**

Bortfesteren forbeholder seg retten til uten ulempeerstatning å føre ledninger for vann, kloakk, elektrisitet m.m., samt gate eller veg etter den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, over den ubebygde del av tomta.

Utgifter til måling og merking av tomta samt tinglysing bæres av festeren.

Festeren påtar seg å betale et tillegg til festeavgiften tilsvarende eiendomsskatten.

Denne kontrakt er utferdiget til tre eksemplarer hvorav festeren og bortfesteren har et hver, samt et tinglysningseksemplar.

Festevilkårene godkjennes.

Vadsø, den.....

VADSØ KOMMUNE
Ordføreren

.....
Vadsø kommune, ordfører

.....Vadsø. den .....16.5.94.....

for Havnegata Bil.

A/S VADSØ INDUSTRISELSKAP

.....
Fester (e)

HAVNEGATA 18

Nabolaget Indrebyen - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skolegata	**5 min**
Linje 50, FB93, 150, 276, 277	0.4 km
Vadsø lufthavn	**6 min**

SKOLER

Vadsø barne- og kulturskole (1-7 kl.)	**12 min**
328 elever, 16 klasser	1 km
Vadsø ungdomsskole (8-10 kl.)	**10 min**
157 elever, 8 klasser	0.9 km
Vadsø videregående skole	**9 min**
270 elever	0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Vadsø	**6 min**

«Veletablert nabolag, stabilt, fin aldersblanding.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

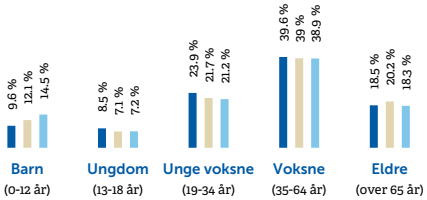
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Indrebyen	879	536
Vadsø	4 612	2 527
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Maurtua barnehage (1-5 år)	**5 min**
51 barn	0.4 km
Stubben barnehage (1-5 år)	**16 min**
54 barn	1.4 km
Glimmerstua barnehage (1-5 år)	**4 min**
48 barn	2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vadsø	**5 min**
Kiwi Vadsø	**14 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK
Lite trafikk 93/100

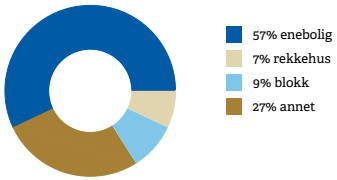
GATEPARKERING
Lett 89/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 88/100

SPORT

Varangerhallen fotballhall Fotball, friidrett	7 min 0.5 km
Vadsøhallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Vadsø Treningssenter	8 min
Feel24 Vadsø	20 min

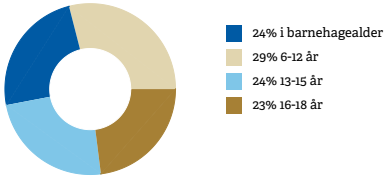
BOLIGMASSE



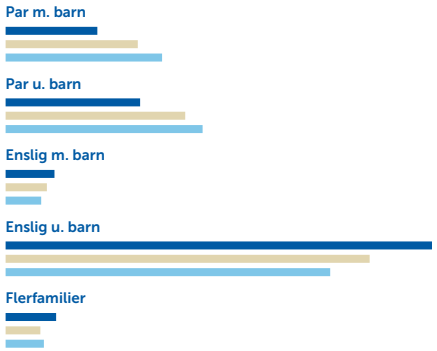
VARER/TJENESTER

Hami Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Vadsø	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



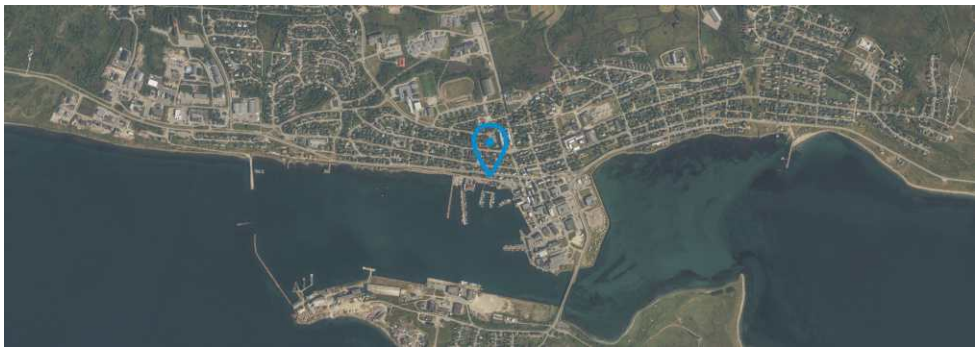
FAMILIESAMMENSETNING

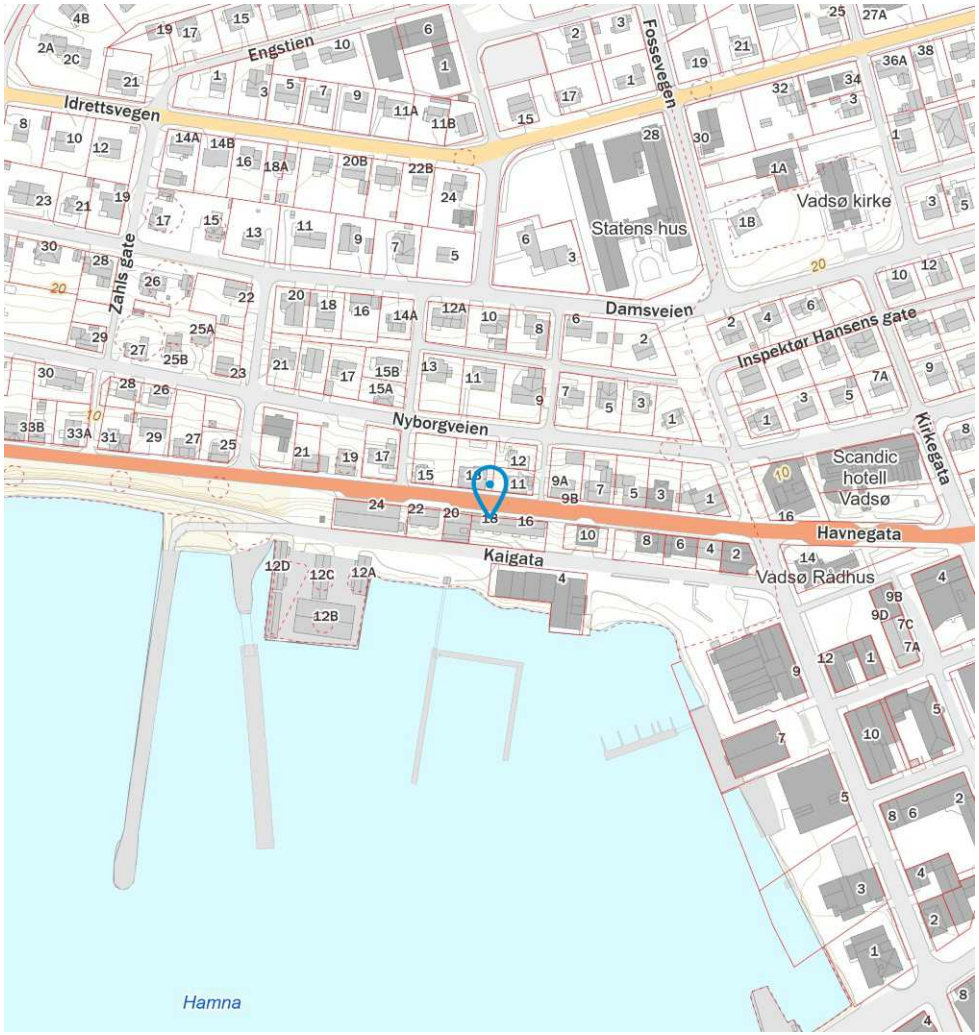


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

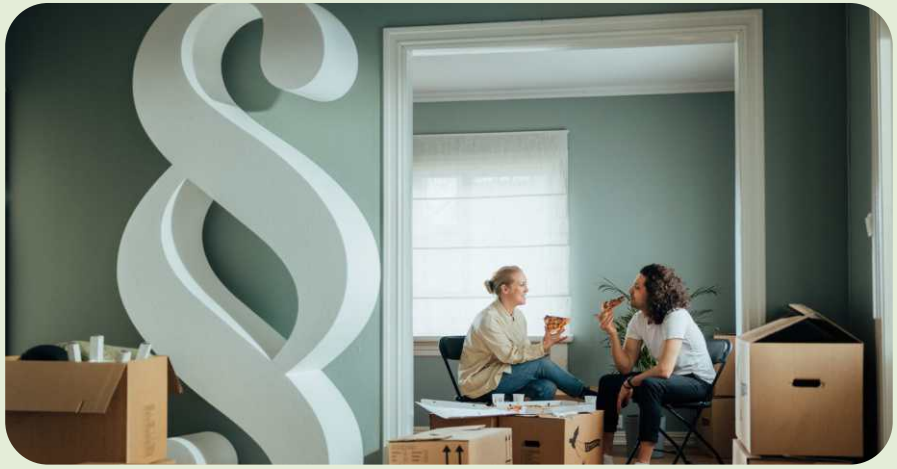
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 7250084 / David Johnsen, tlf. 473 49 077
Havnegata 18, 9800 Vadsø.
Andelsnr. 8 i Borettslaget Hamnegata, org.nr. 950135948, Vadsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 7250084
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2025

David Johnsen
Eiendomsmegler

473 49 077
david.johnsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Kirkenes
Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes

eiendomsmegler1.no